

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E.....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

agosto 2018

“per circostanze speciali sento il bisogno di raccomandare alla tua indulgenza, piucch’altro mai, questo mio lavoro, e spero di non ingannarmi, confidando che non sarai per negarmela. Vivi felice “

FRANCESCO MARIA PIAVE
05 febbraio 1851

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

Sommario

20475	2
un rinvio a nuovo ruolo sulla ritualità della notifica	
20567	2
sempre in tema di proprietà esclusiva o condominiale	
20593	3
rivendica della proprietà di bene comune (ritenuto di proprietà esclusiva) ed onere della prova	
20691	5
luci e vedute e collegamento di proprietà condominiali con altre proprietà solitarie: caratteri della veduta ed azione di regolamento di confini	
20693	6
presunzione di condominialità e titolo contrario	
20694	7
impegno a non edificare, diritto reale ed obligatio propter rem	
20841	9
un obiter sulla natura del condominio	
20881	9
una conferma in tema di locazione: nullità del patto occulto di simulazione del canone	
20938	9
indennità di espropriazione, esproprio parziale e area comune e determinazione dell'indennizzo	
21071	11
Comunione e condominio: art. 140 c.p.c.: il portone condominiale non è il portone di casa	
21227	13
competenza per valore ed impugnazione di delibera assembleare	
21342	16
impugnazione di delibera assembleare e destinazione a parcheggio	
21374	17
condominio e credito nascente da rapporto di durata	

20475

un rinvio a nuovo ruolo sulla ritualità della notifica

Di contenuto interlocutorio la pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. VI, 02/08/2018, n. 20475.**

Si discuteva della ritualità della notifica effettuata da Ufficiale Giudiziario incompetente. In particolare, rilevava la Corte, uno dei motivi di gravame si sostanziava nel fatto che fosse già decorso il *termine breve e perentorio di trenta giorni per l'impugnazione al momento della notifica dell'appello*, avvenuta il 7 ottobre 2014, dopo la notifica della sentenza effettuata (al Condominio appellato e resistente) il 22.07.2014 (ancora di 45 giorni), ricorrendo così un vizio di nullità della sentenza per "error in procedendo".

Osserva la Corte, nel rinviare il processo a nuovo ruolo, rilevava esser pendente, avanti alle Sezioni Unite della Corte la questione in tema di **nullità, inesistenza o semplice irregolarità della notifica effettuata dall'ufficiale territorialmente incompetente**: si ravvisava, così, l'opportunità di verificare l'eventuale rilevanza dell'emananda pronuncia (anche) ai fini della decisione della presente causa, dove la ritualità della notifica veniva in considerazione proprio sotto il profilo della competenza dell' Ufficiale Giudiziario.

Di vero, sulla questione (quantomeno con riferimento alla notifica a mezzo posta, ma con statuizione certamente rilevante anche sotto il profilo della competenza dell' Ufficiale Giudiziario notificatore, in termini più generali) la Corte a Sezioni Unite) si era già pronunciata con sentenza 04/07/2018, n. 17533", stabilendo che in tema di notificazione, la violazione delle norme di cui al D.P.R. n. 1229 del 1959, artt. 106 e 107 (notifica a mezzo posta) costituisce una semplice irregolarità del comportamento del notificante la quale non produce alcun effetto ai fini processuali e quindi non può essere configurata come causa di nullità della notificazione. In particolare, la suddetta irregolarità, nascendo dalla violazione di norme di organizzazione del servizio svolto dagli ufficiali giudiziari non incide sull' **idoneità della notificazione a rispondere alla propria funzione nell'ambito del processo** e può, eventualmente, rilevare soltanto ai fini della responsabilità disciplinare di altro tipo del singolo ufficiale giudiziario che ha eseguito la notificazione.

20567

sempre in tema di proprietà esclusiva o condominiale

Su una questione oggetto di ripetuti (e non sempre omogenei) arresti, ritorna Cassazione **civile, sez. VI, 07/08/2018, n. 20567.**

Il fatto: il condominio (ed alcuni condomini) convenivano al giudizio del Tribunale il Comune, assumendo che questi aveva acquistato a non domino da una cooperativa edilizia "*le aree poste al piano pilotis degli edifici costituenti il complesso condominiale*", di cui – pertanto- reclamavano la proprietà.

Il tribunale rigettava le tutte le domande degli attori ed accoglieva la riconvenzionale e per l'effetto La sentenza era confermata dal giudice del gravame, all'esito i soccombenti proponevano ricorso per Cassazione, che, tuttavia, la Corte rigettò.

L'unico motivo di ricorso sviluppato dai ricorrenti riguardava la **violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1388 c.c.** con riferimento all'interpretazione che – del regolamento- ha fornito il giudice del merito.

Il rigetto del ricorso si fonda su una serie di considerazioni, che si passano ad esaminare:

- a. il **regolamento di condominio** di cui si discute è **di natura contrattuale** è, in ogni caso, un atto di **produzione privata, anche** nei suoi effetti **tipicamente regolamentari**, cioè incidenti sulle modalità di godimento delle parti comuni dell'edificio
- b. proprio per questo non si tratta di atto normativo generale e astratto: quindi, il ricorso per cassazione col quale si lamenta la violazione o falsa applicazione delle norme di tale regolamento non è proponibile ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 (violazione di legge), ma **solo come vizio di motivazione** nei confini oggi rigidamente perimetrati dalla norma art. 360, n. 5 (cfr. Cass. 7.6.2011, n. 12291).
- c. l'interpretazione del contratto (qual è il regolamento condominiale) e degli atti di autonomia privata costituisce **attività riservata al giudice di merito ed è censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale ovvero per vizi di motivazione** (cfr. Cass. 22.2.2007, n. 4178, e Cass. 2.5.2006, n. 10131):
- d. l'inammissibilità del ricorso (avverso la sentenza che, sulla base delle previsioni regolamentari, affermava la natura di beni comuni dei locali in contestazione) – come che sia formulata: ex art. 360 co.1 n° 3 e n° 5- sta in ciò:
 1. non si può **mai risolvere in una critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice**, che si traduca nella mera contrapposizione di una differente interpretazione
 2. sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni (plausibili), **non è consentito dolersi in sede di legittimità del fatto che sia stata privilegiata l'altra** (cfr. Cass. 22.2.2007, n. 4178, e Cass. 2.5.2006, n. 10131).

Su tale scorta si rimarca che l'iter motivazionale che sorregge il dictum della corte di merito risulta in toto ineccepibile sul piano della correttezza giuridica ed assolutamente congruo ed esaustivo.

20593

rivendica della
proprietà di bene
comune (ritenuto
di proprietà
esclusiva) ed onere
della prova

Sul rapporto tra proprietà comunque proprietà solitaria ritorna
Cassazione civile, sez. II, 07/08/2018, n. 20593

L'acquirente di un appartamento a piano terra con annesso terrazzo a livello, conveniva in giudizio, una condomina, proprietaria di altra unità immobiliare nello stesso stabile, al fine di sentire accertare il suo **diritto di proprietà esclusiva sul terrazzo** in questione per averlo acquistato a titolo derivativo dalla dante causa o, in subordine, a titolo originario, in forza di usucapione;

La convenuta resisteva la pretesa, assumendo la natura condominiale ex art. 1117 c.c. del vano in contestazione.

A quel punto si rendeva necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini.

Ulteriori vicende processuali si riferivano alla tutela del possesso chiesto (ed ottenuto) in corso di causa dalla resistente.

All'esito del giudizio di merito, il Tribunale accoglieva la riconvenzionale e dichiarava **il terrazzo oggetto del contenzioso di proprietà comune**, statuizione che risultava confermata dalla Corte di Appello, con sentenza avverso la quale l'attrice reclamante ricorreva per Cassazione.

La sentenza, particolarmente articolata e complessa, viene qui presa in considerazione esclusivamente per quel che riguarda la questione in intestazione sintetizzata.

La Corte premette esser principio assolutamente consolidato quello, in forza del quale, nell'individuazione del contenuto e della portata delle domande sottoposte alla sua cognizione, il giudice *non è tenuto a uniformarsi al tenore meramente letterale degli atti* nei quali esse sono contenute, ma *deve, per converso, avere riguardo al contenuto sostanziale della pretesa fatta valere*, come desumibile dalla natura delle vicende dedotte e rappresentate dalla parte istante (Cass. 7 gennaio 2016, n. 118; Cass. 19 ottobre 2015, n. 21087); per altro verso ribadendo che l'interpretazione *della domanda rientra nella valutazione del giudice di merito* e non è censurabile in sede di legittimità ove motivata in modo sufficiente e non contraddittorio (Cass. 24 luglio 2012, n. 12944), ribadisce che la domanda introdotta dall'attrice doveva esser qualificata come rivendica di proprietà.

A questa domanda, osserva la Cassazione, è stata opportunamente ed efficacemente opposta quella relativa all' accertamento della natura condominiale del bene, per cui nessuna censura può essere formulata in questa sede.

Ed in questo contesto si definisce l'ambito probatorio di cui è gravato il condominio, che reclaims la natura condominiale del bene, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c. (adducendosi, a conforto, Cass. 7 maggio 2010, n. 11195):

- a. **non** è necessario che il condominio **dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione** la comproprietà del medesimo,
- b. è, per contro, sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia **l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo**, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste **da accessorio a principale**,
- c. spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva dare la prova che il bene rientra nella sua esclusiva sfera dominicale.

20691

luci e vedute e collegamento di proprietà condominiali con altre proprietà solitarie: caratteri della veduta ed azione di regolamento di confini

Di questa problematica si occupa **Cassazione civile, sez. II, 09/08/2018, n. 20691**, che è chiamata, tra l'altro (e per quel che qui interessa) della dedotta violazione dell'art.1102 in relazione all'apertura di una presa d'aria apertura di una presa d'aria sul tetto comune.

La sentenza di primo grado (confermata in appello), premesso che l'allargamento dell'apertura non realizzava alcun collegamento con altra proprietà del resistente con il sottotetto, precisava (a sostegno del disposto rigetto dell'actio negatoria servitutis) che le maggiori dimensioni dell'apertura non avevano affatto pregiudicato la funzione di copertura del tetto.

La Corte accoglie parzialmente il ricorso:

- a. preliminarmente precisando quelle che debbono essere le caratteristiche della veduta, arrestando in proposito *"l'elemento caratterizzante la veduta è la possibilità di avere, attraverso di essa, una visuale agevole, cioè senza l'utilizzo di mezzi artificiali e affinché ciò avvenga, a norma dell'art. 900 c.c., è necessario, oltre al requisito della "inspectio", anche quello della "prospectio" nel fondo del vicino, dovendo detta apertura non solo consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, in modo che il fondo alieno risulti soggetto ad una visione mobile e globale (sulla base di tale principio la S. C. ha escluso che avesse carattere di veduta un'apertura munita di una struttura metallica, incorporata nel muro di confine: v. Cass. n. 22844 del 2006)"*.
 1. l'accertamento della sussistenza di detti caratteristiche è rimesso al prudente apprezzamento del giudice del merito
 2. tale verifica deve riguardare l'accertamento che, in concreto, l'opera, *in considerazione delle caratteristiche strutturali e della posizione degli immobili rispettivamente interessati, permetta a una persona di media altezza l'affaccio sul fondo del vicino o il semplice prospecto* (v. Cass. n. 5421 del 2011), che deve consentire la possibilità di "affacciarsi e guardare di fronte, obliquamente o lateralmente", *in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza* (v. tra le altre, Cass. n. 5904 del 1981; Cass. n. 3265 del 1987; Cass. n. 7267 del 2003).
 3. in concreto, il giudice del merito ha giustamente escluso che potesse esser qualificata come veduta una finestra che era posta ad una (a) **quota più bassa di circa 20 cm. rispetto al piano di calpestio del locale sottotetto**, era (b) **raggiungibile solo a carponi**, per cui **non permetteva materialmente la possibilità, data la sua posizione, di una comoda prospectio**, trattandosi di azione da compiersi in modo inusuale, non riconducibile all'esercizio di una agevole servitù di veduta.
- b. successivamente viene affrontata la questione fondamentale, che è quella delle distanze (tra il sottotetto, l'apertura e la proprietà solitaria) che presuppone l'esatta determinazione della linea di confine. Rileva – in proposito- la Corte:
 1. l'azione di regolamento di confini si configura come una "*l'indicatio duplex incertae partis*" nel senso che, ai fini dell'

- incidenza probatoria, la posizione dell'attore e quella del convenuto sono sostanzialmente eguali**, incombendo a ciascuno di essi di allegare e fornire qualsiasi mezzo di prova idoneo all'individuazione dell'esatta linea di confine, mentre **il giudice** svincolato dal principio "attore non probante reus absolvitur" - ha un **amplissimo potere di scelta e valutazione** dei mezzi probatori acquisiti al processo, salvo, nell'ipotesi di mancanza di prove o di inidoneità delle prove disponibili, **il ricorso alle indicazioni delle mappe catastali**.
2. in primo luogo, tuttavia, il giudice è tenuto a compiere è quella volta ad accertare **se sussista nei titoli l'univocità relativa al confine** e se essi forniscano elementi, anche indiretti, atti a consentire l'eliminazione della denunciata situazione di incertezza.
 3. occorre osservare che, **in tema di regolamento di confini, il ricorso al sistema di accertamento configurato dalle mappe catastali è sussidiario** ed è consentito nel caso di mancanza assoluta ed obiettiva di altri elementi, nonché nel caso che questi, per la loro consistenza o per ragioni relative alla loro attendibilità, risultino comunque inidonei alla determinazione certa del confine (Cass. 30 dicembre 2009 n. 28103).
 4. la regola stabilita dall'art. 950 c.c., ultimo comma, trova applicazione **anche nel caso in cui all'accertamento del confine si proceda in via incidentale**, ai fini della verifica del rispetto delle distanze, fuori del tipico processo di regolamento di confini previsto nel citato articolo (Cass. 9 novembre 1978 n. 5132; Cass. 6 maggio 1988 n. 3379; più di recente: Cass. 19 aprile 2013 n. 9652).

Ed è proprio il fatto che la Corte abbia ricusato (nell'oggettiva incertezza dello stato dei luoghi) la verifica dell'esatta linea di confine, erroneamente reputando che fosse necessaria un'espressa domanda in tal senso, che porta all'accoglimento del ricorso.

Cercando di tradurre in termini di immediata applicabilità, basta che si controverta di distanze, per legittimare, ove l'accertamento dell'eventuale loro violazione presupponga la verifica del confine (e tale questione sia comunque dedotta in atti) una pronuncia del giudice sull'individuazione dell'esatta linea di confine (appunto: azione di regolamento di confini).

20693

presunzione di
condominialità e
titolo contrario

Torna ad occuparsi di presunzione di condominialità Cassazione **civile, sez. II, 09/08/2018, n. 20693**.

Il fatto: la ricorrente conveniva in giudizio i resistenti, premettendo di essere proprietaria esclusiva dell'area esterna circostante il fabbricato (edificato dal padre), in forza dell'atto con cui questi le aveva donato un appartamento

ubicato nel fabbricato, proponeva domanda con cui chiedeva di accertare la insussistenza di diritti altrui sull'area e conseguentemente di ordinare la riduzione in pristino della medesima con eliminazione di una finestra e di ogni altra opera abusiva, con condanna al risarcimento dei danni.

I convenuti, per loro conto, opponevano, invece, la natura comune dell'area.

Il rigetto della domanda (in primo e secondo grado) era impugnato per Cassazione, la quale accoglieva il ricorso rilevando: il motivo di ricorso si ancorava al fatto che, essendo l'atto d'acquisto di compravendita tra i danti causa delle parti, anteriori alla donazione dell'area controversa in favore di dell'originaria attrice, la donazione stessa non risultava esser opponibile ai controricorrenti (e l'art. 1117 c.c. impone di fare riferimento esclusivamente all'atto costitutivo del condominio, cioè, al primo atto di acquisto – frazionamento).

Tale censura ritiene la Corte esser fondata e meritevole di condivisione.

Infatti, si dice, la Corte di appello non ha considerato il primo atto di acquisto, quello da cui il condominio si è ingenerato, che presentava l'espressa dicitura “spazio comune dello stabile”.

Erroneamente i giudici del merito hanno fatto riferimento ai successivi atti traslativi, perché costituisce jus receptum quello in forza del quale **“al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata a uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni”** (così Cass. 11812/2011).

Si chiede, quindi, al Giudice del rinvio (e sulla scorta della rilevata riserva di un segmento dello “spazio comune”) di verificare se la precisazione-riserva in tal senso contenuta nell'atto originario potesse esser qualificata – ex art. 1117 c.c.- come “disposizione contraria”.

20694

impegno a non edificare, diritto reale ed obligatio propter rem

Certamente di portata sistemica, per la caratterizzazione attribuita ai due istituti, è la pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. II, 09/08/2018, n. 20694**.

Il caso trae origine da un'azione con cui il condominio evocava in giudizio la società proprietaria del limitrofo lotto, lamentando che quest' ultima aveva presentato un progetto per la costruzione di un fabbricato da destinare a residenza turistico alberghiera in violazione della servitù non aedificandi o altius non tollendi, prevista nel contratto con cui gli originari proprietari avevano venduto il terreno ai danti causa del condominio.

Tribunale e Corte di Appello rigettavano la domanda, ritenendo che l'obbligazione assunta dal venditore nel contratto di compravendita fosse di natura personale e non reale (valorizzando, in particolare, sia il dato testuale del contratto, che prevedeva l'obbligo di non costruire a carico dei "venditori", sia sull'interpretazione delle altre clausole contrattuali, in applicazione dell'art. 1364 c.c., ed osservando, in proposito, che la clausola era *collocata nel contratto tra quelle non numerate* ed inserita alla fine del testo contrattuale *laddove erano previste altre obbligazioni personali a carico dell'acquirente*).

Irrilevante, osservavano i giudici del merito, il fatto che l'obbligo di non edificare fosse richiamato nella nota di trascrizione in quanto nella predetta nota erano stati inseriti anche altri obblighi di natura personale.

Il condominio proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava (sostanzialmente confermando la decisione dei giudici del merito) e rilevando che:

- a. in disparte la novità della questione, secondo la giurisprudenza prevalente le **obbligazioni "propter rem" sono caratterizzate dal requisito della tipicità (e tale è, per esempio, quella relativa al pagamento degli oneri condominiali)**, con la conseguenza che esse possono sorgere per contratto **solo nei casi e col contenuto espressamente previsti dalla legge** (Cass. 4-12-2007 n. 25289; Cass. 11-3-2010 n. 5888; Cassazione civile, sez. 2, 26/02/2014, n. 4572).
- b. per quel che riguarda l'interpretazione della scrittura privata del 15.6.1991, con la quale i danti causa delle parti stabilirono l'obbligo di non edificare, osserva la Cassazione
 1. l'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui agli artt. 1362 c.c. e segg., o di motivazione inadeguata (ovverosia, non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione)
 2. la Corte ha correttamente interpretato il testo contrattuale, rilevando che (a) **l'obbligo di non edificare veniva assunto dai "venditori", indice della natura personale** dell'obbligazione; inoltre, mentre era espressamente (b) **riportata in contratto la servitù di acquedotto, non si faceva cenno ad alcuna servitus non aedificandi**; infine, (c) **la clausola era inserita verso la fine del testo contrattuale dove erano previste altre due obbligazioni di natura personale**, ovvero l'obbligo del compratore di mettere a dimora alberi di alto fusto e di aderire al consorzio per l'incremento e l'utilizzazione dell'arenile.

Ecco, dunque, alcuni "metri di valutazione" per l'esatta definizione della natura e della caratterizzazione dell'obligatio propter rem di natura reale (dove obbligata è la cosa), rispetto agli obblighi (atipici) di natura personale (che, quindi, non "seguono" il bene oggetto dell'obbligazione

20841

un obiter sulla
natura del
condominio

Sintetica, ma non per questo meno incisiva la precisazione resa da **Cassazione civile, sez. III, 21/08/2018, n. 20841**.

Nell'ambito di un'azione volta ad ottenere il risarcimento del danno da sinistro stradale, viene in discussione una questione di giurisdizione, relativa alla risarcibilità di alcune voci di danno (diversamente considerate dal diritto austriaco e da quello italiano) e perimetrazione di un "centro di interesse" plurisoggettivo, processualmente rilevante.

La disamina della questione esula completamente dall' oggetto del presente esame: basti qui sottolineare che, quando è chiamata ad esaminare la posizione delle parti, rileva la Corte che non vi è esatta coincidenza tra i soggetti convenuti innanzi i due tribunali (italiano ed austriaco) E' sbagliato, dice la Corte, parlare di unico "centro di interessi"; prescindendo dal fatto, al più, si poteva parlare di di interessi plurimi e convergenti in capo ai convenuti.

Si ha, infatti, "**unico centro di interessi**", dice la Corte, quando si parla di enti **personificati od alle comunioni di interessi, quali ad esempio il condominio**): un ulteriore elemento a sostegno della tesi che vede l'attribuzione di una distinta ed autonoma personalità al condominio.

20881

una conferma in
tema di locazione:
nullità del patto
occulto di
simulazione del
canone

Repetita juvant: **Cassazione civile, sez. III, 22/08/2018**, (ud. 14/11/2017, dep.22/08/2018), n. **20881** torna ad occuparsi di canone extra-legale.

Si ribadisce l'orientamento delle SS.UU., precisando che la sanzione di nullità per il caso di contratto di locazione non registrato, non mira a garantire la c.d. invarianza del canone in costanza di rapporto, come pure si era ritenuto in precedenza (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16089 del 27/10/2003). Si precisa, infatti, che in tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, **la nullità prevista dalla L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone**, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta **valido il contratto registrato** e resta dovuto il canone apparente; il patto occulto, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extra negoziale inidoneo ad influire sulla validità civilistica (v. Cass., Sez. Un., 17/09/2015, n. 18213).

20938

indennità di
espropriazione,
esproprio parziale
e area comune e
determinazione
dell'indennizzo

Di una singolare fattispecie si occupa **Cassazione civile, sez. I, 22/08/2018, n. 20938**

Per la risistemazione e all'allargamento di una strada comunale era stata espropriato un terreno già destinato a area di parcheggio di pertinenza del Condominio attore, che contestava la congruità dell' indennità offerta, adducendo che essa non era adeguata, denunciandosi il *deprezzamento dell'area residua, posto che le attività commerciali svolte dalle ricorrenti erano strettamente connesse, da un punto di vista funzionale, all'area oggetto di espropriazione, trattandosi di uno spazio*

destinato a sosta temporanea delle auto dei clienti delle loro attività. La consulenza esperita faceva emergere l'esistenza di un collegamento funzionale tra le unità immobiliari delle società attrici e l'area espropriata, con la configurabilità di un compendio immobiliare sostanzialmente unitario e la conseguente integrazione di una espropriazione parziale.

Rileva la Corte esser errata l'affermazione del comune secondo la quale difetterebbero nella fattispecie i presupposti per l'applicazione del criterio differenziale previsto dal D.P.R. n. 237 del 2001, art. 33.

Infatti, l'area oggetto di espropriazione apparteneva all'unico proprietario, cioè il condominio in quanto parte accessoria del complesso condominiale e legata ad esso da un vincolo di unitaria destinazione economica

Lo smembramento dell'unitaria area destinata interamente a parcheggio, ha determinato lo smembramento, a carico della proprietà restante e, quindi, l'integrarsi di un **pregiudizio diverso da quello ristorabile mediante l'indennizzo calcolato con riferimento soltanto alla porzione espropriata.**

In che cosa si sostanzia tale pregiudizio: secondo la Corte, si tratta della **diminuzione di valore che ne è derivata alla parte residua del complesso condominiale** e che ha inciso sia sulle singole **proprietà individuali** all'interno del condominio sia sulle **residue parti comuni** stante il vincolo di indivisibilità che lega nel condominio le parti di proprietà individuale e quelle comuni.

Nel caso concreto, le società avevano agito prospettando l'esistenza di un (a) **pregiudizio che investe sì il fabbricato condominiale** ma che, all'esito del giudizio di merito, ha dimostrato di (b) **concernere e di identificarsi specificamente nella riduzione di valore delle loro unità immobiliari** di proprietà esclusiva.

Ciò non determina

- a. un **difetto di legittimazione**, pacifico essendo che, per affermare l'autonoma legittimazione dei singoli condomini è sufficiente invocare il principio della cd. **rappresentanza reciproca**, in forza del quale ciascun condomino può agire a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi, in quanto l'interesse per il quale agisce è comune a tutti i condomini (cfr. Cass. civ. sez. 11 n. 7827 del 19 maggio 2003). Principio che opera solo allorché il singolo condomino o i singoli condomini che agiscono in giudizio si contrappongono globalmente, come parte unitaria, ad un terzo estraneo, a tutela di un interesse collettivo che accomuna indifferenziatamente tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio; mentre non opera quando i singoli condomini rivestano la veste di parti contrapposte al condominio o quando si tratta di tutelare interessi individuali e personali, anche se analoghi, di alcuni soli condomini (cfr. Cass. civ. sez. 2 n. 13331 del 6 ottobre 2000): nel caso effettivamente analizzato, rileva la Corte, si tratta di un giudizio che riguardava **“l'intero ammontare delle somme dovute” a titolo di indennità e, dunque, uno specifico interesse collettivo;**

- b. il venir meno dei presupposti per l'applicazione del **cd. criterio differenziale**, venendo in diretta considerazione il **minor valore della parte residua del fabbricato** corrispondente alle unità immobiliari (proprietà solitarie) delle società, nonché della quota corrispondente ai millesimi di pertinenza delle stesse società, definito con riferimento al valore complessivo dell'area espropriata. In sintesi, l'azione dei singoli condomini ha avuto ad oggetto il debito della amministrazione conseguente all'avvenuta espropriazione determinando (a) la maggiorazione della **stima del valore dell'area espropriata in favore di tutti i condomini** e, al tempo stesso, (b) il dedotto pregiudizio alla **restante proprietà** (con particolare riferimento alle proprietà solitarie) **nel suo complesso**.

Il criterio differenziale è stato applicato correttamente posto che l'azione delle società ricorrenti (singoli condomini) ha avuto ad oggetto e ha determinato una decisione che ha investito **il diritto del condominio a vedere indennizzata la perdita della proprietà comune** sotto il duplice profilo del (a) valore **dell'area espropriata** e della (b) **perdita di valore della parte di proprietà residua**. Una precisazione interessante è svolta in chiusura della sentenza: quando deve farsi applicazione -a fini della determinazione dell'indennità di esproprio- del criterio differenziale, **non può farsi distinzione tra parti comuni e individuali**.

Un tanto è dovuto alla particolare **natura della proprietà condominiale** che si caratterizza come **comunione** degli edifici e comporta la **normale inscindibilità delle parti individuali da quelle comuni**.

Conseguentemente, **la perdita di una parte comune è normalmente idonea a produrre un pregiudizio che si ripercuote su tutte le parti individuali** tale da determinare una potenziale diminuzione dell'intero complesso condominiale, se pure incidente in misura differenziata sui singoli condomini: **la perdita di valore della parte residua non si sovrappone ma coesiste alla perdita tout court del valore della parte comune espropriata**.

21071

Comunione e
condominio: art.
140 c.p.c.: il
portone
condominiale non
è il portone di casa

Seppur resa in materia tributaria, la decisione di **Cassazione civile, sez. trib., 24/08/2018, n. 21071**, pone alcuni interessanti arresti sulle modalità di notifica di atti (nella specie, tributari, ma si tratta di principio generale) al singolo condomino.

Per quel che riguarda la specifica questione oggetto della presente disamina, va rilevato che

- tentata la **notifica** della cartella esattoriale presso la **residenza delle contribuenti** il messo notificatore, constatata l'irreperibilità **temporanea** dei soggetti destinatari dell'atto, ha provveduto a seguire la disciplina di cui all' **art. 140 del c.p.c.**,
- tale norma afferma che in caso di irreperibilità, incapacità o rifiuto del destinatario, l'ufficiale giudiziario **deposita la copia nella casa del**

comune dove la notificazione deve eseguirsi, affiggendo un **avviso del deposito alla porta dell'abitazione o dell'ufficio o dell'azienda** del destinatario, dandone notizia per raccomandata con avviso di ricevimento;

- nel caso sottoposto all'esame della Corte l'Ufficiale Giudiziario non **ha affisso l'avviso** di deposito al **portone condominiale** ove risiedevano le contribuenti e neppure ha potuto (*stante il fatto documentato nella relata che nessuno ebbe ad aprire il portone*) operare tale affissione alla **porta dell'abitazione** (di fronte alla quale non ha potuto ovviamente giungere risultando chiuso il portone e non potendo certo questi procedere all'effrazione);

Stante l'ambito patologico delimitato dal ricorso, rileva la Corte che

- a. nell'ipotesi di nullità della notifica dell'atto impositivo tale **nullità "è sanata, a norma dell'art. 156 c.p.c., comma 2, per effetto del raggiungimento del suo scopo**, il quale, postulando che alla notifica invalida sia comunque seguita la conoscenza dell'atto da parte del destinatario, può desumersi anche dalla **tempestiva impugnazione**, ad opera di quest'ultimo, dell'atto invalidamente notificato" (Cass. n. 1238/2014), potendosi così ritenere efficacemente esercitato il diritto di difesa;
- b. la Corte ricorda di aver ripetutamente chiariti che gli **effetti sananti** del raggiungimento dello scopo vanno applicati non solo agli **atti processuali**, ma anche agli **atti amministrativi** come quello che qui ci occupa;
- c. "la **notificazione** è una mera **condizione di efficacia e non un elemento costitutivo** dell'atto amministrativo di imposizione tributaria, cosicché il vizio di nullità ovvero di inesistenza della stessa è irrilevante ove l'atto abbia raggiunto lo scopo" (Cass. n. 654/2014).
- d. la sanatoria, tuttavia, si è precisato "**non esplica alcun effetto sui requisiti di validità ed esistenza dell'avviso di accertamento, non potendo, quindi, impedire il decorso del termine di decadenza previsto dalla legge per l'esercizio della potestà impositiva, eventualmente maturato precedentemente al fatto sanante**" (Cass. n. 10445/2011),

Per quanto riguarda, poi, la questione di maggior interesse pratico (quello relativo alla mancata affissione dell'avviso alla porta dell'abitazione e/o al portone condominiale) rileva la Corte:

- secondo la Commissione Tributaria Regionale **il difetto di affissione dell'avviso al portone del condominio (al quale avrebbe dovuto rivolgere la sua attività il notificatore) ha provocato il vizio del procedimento di notificazione**, sostenendo in sintesi che il giudice a quo ha erroneamente ritenuto necessaria e fondamentale, ai fini della regolarità della notifica, l'affissione alla porte dell'abitazione da parte del messo dell'avviso dell'avvenuto deposito del piego notificando presso la Casa Comunale;

- nella situazione data, si sarebbe in concreto verificata **una materiale impossibilità di procedere all'affissione** alla porta dell'abitazione, non avendo nessuno aperto il portone del condominio al messo;
- richiamando (e confermando un vecchio precedente Cass. n° 412/1998) ricorda la Corte che **l'affissione dell'avviso di deposito al portone dell'edificio rispetta quanto previsto dall'art. 140 c.p.c., nel solo caso in cui l'edificio si identifichi con l'abitazione**. Ma quando, come nel caso in esame, si tratti di "portone di un edificio in condominio" nel quale è sita l'abitazione del destinatario, **l'affissione dell'avviso al portone comune non assolve la funzione che l'art. 140 sopra citato attribuisce all'affissione alla porta di casa**; ciò a causa della inidoneità del luogo a rendere **presumibilmente certa la conoscenza del deposito dell'atto** sia per carenza di una immediata percepibilità di riferimento dell'avviso al destinatario dell'atto - in quanto **oltre quel portone vivono più soggetti, non uno solo** - che per la elevata possibilità dell'asportazione dell'avviso da parte di altri; proprio tali altri soggetti che vivono nel condominio potrebbero (in buona fede o per altre ragioni, sia pur meramente emulative) sottrarre o sopprimere l'avviso destinato al notificatario.

Posti questi principi, la Corte scende poi nel merito, ma è questione che non riguarda punto la materia condominiale, per cui non credo opportuno trattarne in questa sede.

21227

competenza per
valore ed
impugnazione di
delibera
assembleare

Su una questione oggetto di ripetuti (e non sempre omogenei) arresti, ritorna **Cassazione civile, sez. VI, 28/08/2018, (ud. 15/05/2018, dep.28/08/2018), n. 21227**

È noto che la competenza (per valore) del Giudice di Pace si arresta alla soglia di E. 5.000,00.

Quando si tratta di stabilire se di una data controversia si debba occupare il G.d.P. o il Tribunale è questa, dunque, la soglia che va presa a riferimento.

Questione solo apparentemente semplice, considerato che, quando si controverta in tema di impugnazione di delibera assembleare, si deve stabilire se la soglia vada assunta a riferimento con riguardo all'oggetto complessivo della delibera o alla quota – parte di spesa a carico del singolo condomino.

Alla questione (come accennato variamente risolta e sulla quale si attende, comunque, una risposta dalle Sezioni Unite) risponde la decisione qui in commento.

Veniva chiesto l'annullamento di tre delibere di assemblea di supercondominio.

Il Tribunale dichiarava la propria incompetenza per valore, in favore del Giudice di Pace fissando il termine di tre mesi per la riassunzione.

Evidenziava il Tribunale che “*la contestazione della debenza degli importi deliberati in relazione alla spiaggia, al giardino e ad una tubazione da sostituire e l'importo che l'attore ritiene indebitamente a proprio carico è inferiore ad Euro 5000,00*”.

In pratica si allegava che la quota dovuta dall'opponente fosse inferiore ad E. 5.000,00 anche se la spesa deliberata ed opposta (nel suo complessivo ammontare, risultava di importo ben maggiore.

L'opponente proponeva regolamento di competenza, che, tuttavia, la Corte rigettava, sulla scorta delle seguenti considerazioni.

Sosteneva il ricorrente che la controversia atterrebbe, **non alla contestazione degli importi dall'attore dovuti in forza del riparto condominiale, ma alla legittimità delle delibere assunte dall'assemblea**, ivi compresa quella che riguarda l'approvazione delle spese straordinarie ammontanti ad Euro 64.176,54 in quanto **in assenza del relativo potere da parte dei rappresentanti degli enti consorziati**.

Il procuratore generale concludeva per il rigetto del ricorso, poiché riteneva che l'ordinanza si fosse obiettivamente conformata all'orientamento consolidato, secondo cui, *ai fini della determinazione della competenza per valore riguardo all'impugnativa di deliberazioni condominiali, occorre far riferimento soltanto all'entità della spesa specificamente contestata, e, ciò, ancorchè l'attore abbia chiesto l'annullamento delle delibere*.

Ed in questa competenza il Tribunale ha correttamente ritenuto di far rientrare la controversia, muovendo dalla considerazione che *la spesa complessiva posta a carico dell'attore inferiore ad Euro 5000,00, non avendo contestato la quantificazione operata in tal senso dal condominio resistente*.

Bisogna, tuttavia, dice il P.G. distinguere due ipotesi:

- a. quello nel caso in cui **l'attore abbia espressamente dedotto l'illegittimità di un obbligo di pagamento a lui imposto** (Cass. ord. n. 16898 del 05/07/2013), nel qual caso, per l'appunto, si ha riguardo solo alla spesa a carico dell'opponente;
- b. quello in cui sia in contestazione la delibera con riferimento, **non solo (e tanto) all'obbligo posto a carico dell'opponente, quanto l'intera spesa oggetto della delibera**, la cui validità non può essere riscontrata solo in via incidentale: il tal caso, dice il P.G. va considerata la spesa nel suo complessivo ammontare economico.

Il Collegio ritiene che il ricorso sia infondato e non possa essere accolto.

Rileva, infatti (e sostanzialmente condividendo la ricostruzione sviluppata dal P.G.) la Corte esser condiviso orientamento (al proposito citandosi Cass. n. 6363 del 2010) quello in forza del quale, **ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare**, bisogna far riferimento

all'importo contestato, relativamente alla sua singola obbligazione e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea.

E', infatti, regola generale quella in forza della quale, allo scopo dell'individuazione della competenza, occorre porre riguardo al "thema decidendum" (cioè, **al valore della contestazione effettivamente opposta**), e non, invece, che al "quid disputandum" (cioè all'effettivo, concreto valore dell'oggetto dedotto in causa).

Ne consegue che l'oggetto – causa dell'obbligo contestato può ben esser conosciuto dal giudice in via incidentale: *“l'accertamento di un rapporto che costituisce la "causa petendi" della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa (a conforto conf. Cass. 16898/13 e 18283/15)”*.

In pratica, dice la Corte, quel che interessa è “quanto” viene effettivamente richiesto, non il “perché” esso venga effettivamente richiesto; salvo che – come sopra ricordato- non venga in discussione, in via diretta ed immediata, come specifico oggetto di impugnazione, il titolo fondativo della pretesa, complessivamente inteso.

Nel concerto (e per avere un immediato riscontro) rileva la Corte che ora, come risulta dall'atto di citazione, l'attore, introduceva il tema specifico della *contestazione della debenza degli importi deliberati in relazione alla spiaggia, al giardino ed alla tubazione da sostituire*: e questo portava a ritenere che il valore della causa fosse da ricondurre nell'ambito di competenza del Giudice di Pace.

Due sono, poi, i principi che – efficacemente- certiora la Corte:

- a. **non sussiste in capo al singolo condomino alcun interesse a verificare in termini generali** ed astratti **l'esattezza dei principi** e delle spese indicate dall'amministratore.
- b. **in caso di violazione di**
 1. **vizi formali** (incompletezza dell'ordine del giorno, violazione di norme sul procedimento di convocazione o insufficienza delle maggioranze) **la legittimazione ad agire non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse ad agire**, atteso che il suddetto interesse è costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali (Cass. n. 2999/10, Cass. 4270/11),
 2. nelle ipotesi di **violazioni sostanziali**, è necessario che, la parte che intende impugnare, sia portatrice di **un interesse concreto diretto** ad un vantaggio effettivo e non solo astratto (Cass. 15377/00).
- c. la conclusione di questo percorso è, a questo punto, obbligata: nel caso in cui il singolo condomino censuri la **legittimità della ripartizione delle spese, il suo interesse ad agire per far accertare l'eventuale illegittimità della ripartizione è correlato all'importo** che lo stesso sarebbe tenuto a corrispondere in ragione della ripartizione deliberata.

Per l'effetto è a questo ammontare (e non a quello risultante dalla delibera, la cui legittimità, in materia di ripartizione della spesa) che va fatto riferimento per definire il "valore" della causa, al fine di individuare il giudice competente per valore, che, nella specie, solo la spesa facente carico all'opponente essendo in contestazione, andava correttamente individuato nel Giudice di Pace.

21342

impugnazione di
delibera
assembleare e
destinazione a
parcheggio

Della (ricorrente) fattispecie si occupa Cassazione **civile, sez. II, 29/08/2018, n. 21342**

Il caso:

Un condomino convenne in giudizio il condominio per ottenere declaratoria di nullità, ovvero per l'annullamento della delibera assembleare con cui era stato deciso - con il suo solo voto contrario - di adibire a parcheggio l'area condominiale circostante, ciò che comportava l'eliminazione di alberi da frutto e del vialetto che separava il frutteto dall'edificio condominiale, e l'allocatione del parcheggio proprio sotto il suo terrazzo: si adduceva il contrasto della delibera con il disposto dell'art.1120 c.c., *sotto il profilo dell'alterazione del decoro architettonico dell'edificio condominiale, contravvenendo anche alla destinazione contrattuale a verde dell'area interessata, in violazione di precisa disposizione del regolamento condominiale, e risultando pregiudizievole per la salute.*

Il Tribunale rigettò la domanda, ma la Corte di Appello andò di diverso avviso; il condominio, perciò, propose ricorso per Cassazione, accolto dagli Ermellini, sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Osservano i supremi giudici che la Corte d'appello aveva ritenuto che la delibera impugnata violasse il disposto dell'art. 1120 c.c., comma 2, sotto il profilo della lesione al decoro architettonico dell'edificio condominiale sul rilievo che *"è insostenibile la tesi secondo la quale la rimozione di un'area verde e la sua sostituzione con una adibita a parcheggio non deteriori l'aspetto complessivo"*.

Invece, per arrivare ad una simile conclusione si sarebbe dovuto, dice la Cassazione, valutare adeguatamente (cosa che la Corte non ha fatto) il **rapporto tra la superficie complessiva dell'area interessata alla modifica e quella interessata dalla modifica disposta dall'assemblea.**

Infatti, costituisce giurisprudenza assolutamente consolidata, quella in forza della quale *la delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 c.c., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, nè alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, ed anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini (ex plurimis, Cass 12/07/2011, n. 15319; Cass. 06/12/2016, n. 24960).*

Affermazione che si collega immediatamente proprio con i limiti ordinariamente posti dall'art. 1120 alle innovazioni (pregiudizio alla stabilità e

sicurezza dell'edificio; alterazione del decoro architettonico; inservibilità all'uso e al godimento anche di un solo condomino):

- a. limite fissato dall'art. 1120 c.c., u.c., **non si identifica nel semplice disagio, ovvero nel minor godimento** che l'innovazione procuri al singolo condomino rispetto a quella che, fino a quel momento, è stata la sua fruizione della cosa comune
- b. si richiama infatti il concetto di **inservibilità della cosa comune**, concetto che, secondo la giurisprudenza, implica la **concreta inutilizzabilità della cosa comune** secondo la sua naturale fruibilità (Cass. 12/07/2011, n. 15308).

Inoltre, la questione è vista in relazione all'eventuale sussistenza di un **vincolo di destinazione dell'area comune**. Eventuali limiti restrittivi (ricorda la Corte) alla destinazione funzionale di un cortile (come di qualsiasi altra parte comune, ex art. 1117 c.c.) possono discendere **(a) da un regolamento condominiale** approvato dall'assemblea a maggioranza, ma solo sotto il profilo della determinazione delle **modalità di godimento** (art. 1138 c.c., comma 1), oppure da una **(b) successiva deliberazione assembleare, adottata con le necessarie maggioranze, che innovi l'originaria destinazione**, per soddisfare esigenze di interesse condominiale ovvero per finalità di miglioramento o di maggiore comodità o rendimento (Cass. 04/12/2013, n. 27233), o, ancora, **(c) ove si intenda restringere il godimento ad una soltanto delle possibili forme d'uso** di cui il bene sia suscettibile, mediante una **disciplina contrattuale vincolante** per i comproprietari predisposta dall' **unico originario proprietario** dell'edificio ed accettata con i singoli atti di acquisto, ovvero **approvata in assemblea** con il consenso unanime di tutti i condomini (ex plurimis, Cass. 02/03/2017, n. 5336).

21374

condominio e credito nascente da rapporto di durata

Della complessa fattispecie (relativa a controversia estranea all'ambito condominiale) di cui si occupa **Cassazione civile, sez. lav., 29/08/2018, n. 21374** riporto solo un obiter, che, tuttavia, presenta un precipuo interesse.

Si legge nella motivazione (tra le altre cose la Corte si occupa dell'ambito di estensione del giudicato) il seguente, testuale passaggio: *In relazione ad una fattispecie relativa a crediti nascenti da un medesimo rapporto di durata, si è precisato (Cass. n. 14593 del 2004) come "ricorre l'effetto preclusivo del giudicato esterno allorchè tra il giudizio in corso e quello definito con sentenza inoppugnabile sussista una piena identità di causa petendi e di petitum, il che non può verificarsi qualora siano azionati in giudizio due crediti diversi, sebbene relativi ad uno stesso rapporto che si protrae nel tempo, per la cui concreta realizzazione sono necessari due distinti titoli esecutivi. (Nel caso di specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva negato **la sussistenza di un giudicato costituito da un precedente giudizio in cui venivano azionati crediti relativi al mancato pagamento di oneri consortili in riferimento a un anno differente** rispetto a quello dedotto in causa, e di conseguenza aveva negato efficacia di giudicato alla esclusione della responsabilità solidale tra condominio e condomini, affermata in quella sede)".*