



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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

aprile 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

Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

Sommario

8376.....	4
cessazione del rapporto di lavoro subordinato, pensionamento, instaurazione -di fatto- di un nuovo rapporto di lavoro subordinato	4
8393.....	5
ancora sul (concorso) di responsabilità risarcitoria per danni da infiltrazioni. Criteri di riparto del ristoro	5
8453.....	6
un approfondimento che “s’ha da fare”: un contrasto sulle modalità di determinazione della competenza per valore in caso di riparto delle spese	6
8508.....	8
decreto ingiuntivo e risarcimento del danno per difettosa esecuzione dell’opera: ancora sulla legittimazione dell’amministratore e sulla legittimità dell’intervento del terzo nell’ambito del giudizio tra condominio ed appaltatore	8
8515.....	9
invalidità di delibera assembleare e sua sostituzione con nuova delibera (totalmente rinnovativa)	9
8516.....	10
supercondominio, regolamento e criteri di ripartizione della spesa.	10
8517.....	11
vizi “condominiali” e vizi “solitari”	11
8534.....	12
condominio e contratto per l’esecuzione di interventi di impermeabilizzazione: appalto o contratto d’ opera? Termine di decadenza dell’attivazione della garanzia per vizi	12
9097.....	13
condominio, compenso dell’amministratore e riconoscimento di debito	13
9101.....	15
ancora su eliminazione barriere architettoniche e solidarietà condominiale	15
9262.....	17
ancora sulla questione “10 metri” e sul riparto delle spese di manutenzione del canale di scolo	17
9278.....	19
condominio parziale (orizzontale) e costruzione di cancello sul muro comune: esclusione della costituzione – non consentita - di un diritto di servitù ed affermazione di un -consentito - uso più intenso della cosa comune-	19

9279.....	22
pagamento di oneri dovuti in forza di delibera di comunione. Ancora su cooperativa edilizia e condominio di assegnatari: quasi due sentenze gemelle	
10058	24
Come 9279	
9280.....	24
condominio e (parziale) inapplicabilità delle norme sulla comunione: ancora sul rimborso di spesa anticipata dal singolo condomino: urgenza non è necessità	
9315.....	27
notifica: al portiere (139/4) o incaricato al ritiro (139/2)	
9547.....	28
amministratore di condominio, UMI (unità minima di intervento) e ricostruzione zone terremotate: estensione normativa della disciplina del condominio (anche se non c'è condominio)	
9551.....	30
un obiter a conferma: il vano scale è “presunto” bene comune	
9556.....	31
ancora sull' usucapione di un bene comune (nella specie, proveniente da successione)	
9625.....	32
lucernaio aperto sulla pubblica via a copertura di sottostante vano di pertinenza condominiale: ancora sulla responsabilità concorrente ex art. 2051 c.c.-	
9662.....	33
cani in appartamento: interessante disamina di questioni processuali, in conseguenza del maltrattamento di animali (detenzione di pit-bull). Un interessante spunto di riflessione	
9665.....	35
una conferma sulla diligenza: l'amministratore deve formalizzare tempestiva denuncia dei vizi	
9992.....	36
ancora sulla forma di impugnazione -ante riforma- della delibera assembleare: solo per il condominio (e non per l'opposizione ad ordinanza-ingiunzione vale la regola della valorizzazione della tempestività del solo deposito: anche se si discute di appello)	
10048	38
ancora sulla tipologia dei “gravi vizi costruttivi” con riferimento ai termini di impugnazione ed alla classificazione tipologica delle fessurazioni come “grave vizio strutturale”	

10073	40
ancora sulla presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c. (corte, servizi igienici e centrale termica)	
10074	42
funzione pertinenziale del sottotetto, acquisto per usucapione e domanda nuova in appello	
10154	44
una (lapidaria) precisazione sull'art. 2051 c.c.	
10155	45
contratto di locazione ed oneri accessori	
10182	46
ancora una conferma sul lastrico solare	

8376

cessazione del
rapporto di lavoro
subordinato,
pensionamento,
instaurazione -di
fatto- di un nuovo
rapporto di lavoro
subordinato

A particolare cautela nella gestione del rapporto di lavoro subordinato (soprattutto in caso di sua cessazione) indice **Cassazione civile, sez. lav., 04/04/2018, n. 8376**.

La sentenza (che conferma la decisione, sostanzialmente negativa, per il lavoratore) merita di esser segnalata, essenzialmente per il suo confermare la pronuncia di primo grado.

Il lavoratore (portiere, meglio, i suoi eredi) chiedevano la condanna del condominio al pagamento delle differenze retributive e trattamento di fine rapporto spettanti in relazione al rapporto di portierato proseguito di fatto, che dopo il pensionamento del lavoratore.

Il giudice di appello – con decisione confermata poi dalla Cassazione- ha ritenuto che **dall'istruttoria svolta non erano emersi elementi utili per ritenere che anche dopo il pensionamento, l'attività di portierato sarebbe proseguita con le caratteristiche proprie del rapporto di lavoro subordinato**.

La Corte escludeva la rilevanza dei seguenti elementi, al fine di ritenere la sussistenza della subordinazione:

- il fatto che il portiere aveva continuato ad abitare nell'alloggio in precedenza occupato versando un canone di locazione
- solo occasionalmente, e verosimilmente a titolo di cortesia, aveva provveduto a piccole attività quali la sostituzione di lampadine e la custodia delle chiavi o l'apertura di una porta
- non risultava un assoggettamento al potere direttivo ed organizzativo del datore di lavoro e senza che sia risultato provato lo svolgimento dell'attività di pulizia e custodia interrottasi con il collocamento in pensione.

La modestia quantitativa della prestazione e la mancanza di prova di un obbligo a renderla ha convinto il giudice di appello della infondatezza delle pretese azionate.

E la decisione (sul punto confermata) può essere utilizzata sotto un duplice profilo:

- a. per attenzionare sulla necessità di evitare l'instaurarsi di rapporti "ibridi", che possano poi esser valorizzati per addurre l'instaurazione di un rapporto di lavoro di fatto;
- b. per fornire un catalogo (in negativo) delle attività eventualmente consentite (e – in positivo- delle condotte consentite) al fine di consentire (senza che possa dirsi instaurato un rapporto di lavoro di fatto) la prosecuzione dell'interazione con il portiere già cessato dall'incarico (per pensionamento o dimissioni).

Il pratica, la Corte esclude la subordinazione, contro la ricostruzione dei ricorrenti che adducevano lo svolgimento di un'attività lavorativa consistente (*rifornimento gasolio, derattizzazione, responsabilità delle chiavi degli appartamenti per conto della società, assistenza alle visite di nuovi possibili inquilini, registri tenuti dall' ex portiere che la documentano, testimonianze sulla prosecuzione dell'attività di pulizia nei cinque*

immobili del condominio), rilevando che (e confermando – sul punto- la decisione di merito) rilevando che:

- a. il giudizio sulla sussistenza – o meno- della subordinazione costituisce un apprezzamento di fatto del materiale istruttorio raccolto nelle fasi di merito, insindacabile in cassazione;
- b. la valutazione delle attività svolte dall' ex dipendente ne ha evidenziato ***l'occasionalità e la scarsa rilevanza*** escludendone in maniera seppur sinteticamente argomentata e logica la rilevanza ai fini della prova della proseguita subordinazione dopo il pensionamento.

Quindi, sì (con molta cautela) alla prosecuzione del rapporto con l'ex dipendente, purché risulti:

1. che i benefici di cui questi gode sono assistiti da adeguato corrispettivo a carico dell'ex dipendente (es. pagamento del canone di affitto)
2. che le prestazioni svolte dall' ex portiere siano occasionali ed irrilevanti (sotto il profilo quantitativo e qualitativo).

8393

ancora sul (concorso) di responsabilità risarcitoria per danni da infiltrazioni. Criteri di riparto del ristoro.

Ritorna su temi noti **Cassazione civile, sez. VI, 04/04/2018, n. 8393**.

Si contestavano le sentenze di merito che avevano ridotto il risarcimento reclamabile dal proprietario dell'unità immobiliare danneggiata dalle infiltrazioni (ex 1227 c.c. = riduzione del risarcimento per concorso del fatto colposo del creditore-danneggiato) adducendo una concorrente responsabilità di costui nella causazione del danno.

Il Tribunale, infatti, accertava:

- a. causa principale delle infiltrazioni lamentate era da ascrivere alla **vetustà del tetto di copertura** del fabbricato, come tale, la responsabilità delle infiltrazioni **andava imputata all'intero condominio**.
- b. all'originario convenuto (proprietario dell'unità immobiliare sovrastante) andava imputato, ex art. 2051, di **non avere attuato, nel corso degli anni, nemmeno la manutenzione ordinaria del proprio appartamento** (senza preoccuparsi di sollecitare l'esecuzione dei lavori condominiali ed anzi disinteressandosi delle richieste dei condomini) e lasciandolo privo di infissi (come riferito dai testi) di talchè l'acqua piovana attingeva direttamente il pavimento interno, evidentemente non predisposto a svolgere funzione di impermeabilizzazione.

Tre- dice la Cassazione- sono gli elementi sui quali il Tribunale ha accertato la ricorrenza dell'affermata responsabilità:

- 1) la completa vetustà del tetto di copertura dell'intero edificio;
- 2) la mancata manutenzione ordinaria dell'appartamento sovrastante, dal quale provenivano le infiltrazioni;
- 3) il verificarsi di un allagamento, quando i lavori di rifacimento del tetto era stati appaltati.

Dunque, il Tribunale correttamente riteneva la sussistenza di una duplice responsabilità:

- del condominio
- del proprietario dell'appartamento per mancata custodia dell'immobile di sua proprietà.

Si ribadisce (per affermare la correttezza del percorso seguito dal Tribunale) che la responsabilità per **danni cagionati da cose in custodia, prevista dall'art. 2051 c.c., ha carattere oggettivo**, essendo sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione da parte dell'attore del verificarsi dell'evento dannoso e del suo rapporto di causalità con il bene in custodia: una volta provate queste circostanze, il custode, per escludere la sua responsabilità, ha l'onere di provare il caso fortuito, ossia l'esistenza di un fattore estraneo che, per il suo carattere di imprevedibilità e di eccezionalità, sia idoneo ad interrompere il nesso causale che, nel caso in esame quell'onere non è stato assolto.

Nel concreto, tale elemento escludente la responsabilità non poteva essere rinvenuto, essendo, anzi, ascrivibile all'originario convenuto ex art. 2051 c.c., *il non avere attuato nel corso degli anni nemmeno la manutenzione ordinaria del proprio appartamento (...) e lasciandolo privo di infissi di talchè l'acqua piovana attingeva direttamente il pavimento interno evidentemente non predisposto a svolgere funzione di impermeabilizzazione (...)*".

È stata, quindi, corretta la decisione del Tribunale che – facendo applicazione del canone di cui all' art. 1227 c.c. ha posto a carico del proprietario dell'appartamento sovrastante i due terzi della spesa complessiva per il ripristino dell'appartamento danneggiato.

Va ricordato, peraltro, che è ormai consolidato l'orientamento per cui (nel caso di danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare) vada ripartita secondo il criterio di 1/3 e 2/3 (ex 1126 c.c. e non secondo alla regola generale del 1123 c.c.) non solo la spesa per il ripristino del manufatto, ma anche quella per il ristoro del danno conseguentemente determinato alla sottostante unità immobiliare.

8453

un approfondimento che "s'ha da fare": un contrasto sulle modalità di determinazione della competenza per valore in caso di riparto delle spese

L'ordinanza resa da Cassazione **civile, sez. VI, 06/04/2018, n. 8453** rigetta la richiesta di decisione in forma semplificata con riferimento alla questione relativa alla determinazione della competenza per valore a riguardo di controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, evidenziando la "non consolidata univocità della giurisprudenza" sul punto.

- a. Sez. 2, n. 6363, 16/3/2010 - *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, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione della competenza, occorre porre riguardo al *thema decidendum*, invece che al *quid disputandum*, per cui 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-;
- b. Sez. 6-2, n. 16898, 5/7/2013 - **Ai fini della determinazione della competenza per valore, riguardo all'impugnativa della deliberazione dell'assemblea condominiale di approvazione del rendiconto annuale e di ripartizione dei contributi, seppure l'attore abbia chiesto la dichiarazione di nullità o l'annullamento dell'intera delibera, deducendo l'illegittimità di un obbligo di pagamento a lui imposto, occorre far riferimento soltanto all'entità della spesa specificamente contestata-** ;
- c. Sez. 2-6, n. 7140, 20/3/2017) – (in motivazione) “E' sufficiente reiterare gli insegnamenti di questo Giudice di legittimità, alla cui stregua, 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 se il condomino agisce **per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare**, quest'ultima viene contestata nella sua globalità, sicchè la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata; **ove, invece, il condomino deduca per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione**, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perchè la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità (cfr. Cass. 22.01.2010 n° 1201; altresì Cass. 5.4.2004 n°6617, secondo cui, in tema di competenza del giudice per valore, nella controversia promossa da un condonano che agisca nei confronti del condominio per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo personale di pagare la quota a suo carico della spesa deliberata ed approvata in via generale e per tutti i condomini dell'assemblea, sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare sulla quale è fondata la pretesa del condominio nei suoi confronti (e non già dell'insussistenza, per qualsiasi titolo, della propria personale obbligazione), la contestazione deve intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto implicato dalla delibera, il cui valore è, quindi, quello da prendere in considerazione ai fini della determinazione della competenza, atteso che il "*thema decidendum*" non riguarda l'obbligo del singolo condomino bensì l'intera,spesa oggetto della deliberazione, la cui validità non può essere riscontrata solo in via incidentale).”-

Non resta, quindi, che attendere che sulla questione intervenga la Seconda Sezione, chiamata a pronunciarsi in udienza pubblica (... che, magari, risolverà il problema sollecitando l'intervento delle Sezioni Unite).

8508

decreto ingiuntivo e risarcimento del danno per difettosa esecuzione dell'opera: ancora sulla legittimazione dell'amministratore e sulla legittimità dell'intervento del terzo nell'ambito del giudizio tra condominio ed appaltatore

Si occupa (diffusamente) della problematica in intestazione la pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. II, 06/04/2018, n. 8508**, che qui, tuttavia, viene valorizzata (anche in ragione del sostanziale ancoraggio della fattispecie ad una specifica situazione di fatto) solo per alcuni aspetti di immediata rilevanza per la presente disamina.

A. Il primo: si tratta di una conferma di precedenti arresti sulla **legittimazione (processuale) dell'amministratore.**

Il ricorrente negava la legittimazione processuale dell'amministratore di condominio, che avrebbe agito in giudizio, opponendosi al decreto ingiuntivo con il quale l'appaltatore chiedeva il pagamento del corrispettivo (altresì svolgendo altre domande – risarcimento del danno- in via riconvenzionale), senza preventiva delibera assembleare, altresì censurando la sentenza di appello nella parte in cui affermava che le iniziative giudiziarie avevano trovato sostanziale ratifica.

Nel dichiarare infondata la censura, la Cassazione richiama l'ammaestramento delle Sezioni Unite, che hanno stabilito (SU 18331/10) che **l'amministratore del condominio può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, con delibera che può essere formata e prodotta anche nel corso del giudizio di legittimità.**

Si ricorda, ancora, come tale orientamento sia stato rafforzato dai principi di maggior portata sanciti da SU 4248/2016 (che così afferma: *“Il difetto di rappresentanza processuale della parte può essere sanato in fase di impugnazione, senza che operino le ordinarie preclusioni istruttorie, e, qualora la contestazione avvenga in sede di legittimità, la prova della sussistenza del potere rappresentativo può essere data ai sensi dell'art. 372 c.p.c.; tuttavia, qualora il rilievo del vizio in sede di legittimità non sia officioso, ma provenga dalla controparte, l'onere di sanatoria del rappresentato sorge immediatamente, non essendovi necessità di assegnare un termine, che non sia motivatamente richiesto, giacché sul rilievo di parte l'avversario è chiamato a contraddire”*).

In concreto, dice la Cassazione) non solo si poteva inequivocabilmente affermare la ricorrenza di una valida ed inequivocabile manifestazione di volontà desunta dal contesto dell'atto (verbale), volta – appunto- a ratificare la scelta dell'amministratore di coltivare la lite, ma (ed addirittura), di ben due delibere che esplicitava la *volontà del condominio di costituirsi nel giudizio di cassazione*, che – in ogni caso, oltre ad essere idoneo allo scopo (ratifica), era – sotto il profilo della eventuale “sanatoria” - è pienamente idoneo allo scopo suddetto e con valore retroattivo.

B. Risolto – quindi- il problema della legittimazione, se ne pone un altro, che riguarda **l'ammissibilità (o l'inammissibilità) dell'intervento del terzo nell'ambito del giudizio tra il Condominio e l'appaltatore.**

Il giudice del merito lo aveva ritenuto ammissibile, rilevando che l'intervento era comunque ammissibile per la connessione esistente in

riferimento "alla necessità di accertare (in riferimento ad ogni rapporto processuale) la sussistenza e la causa delle infiltrazioni".

La Corte conferma tale apprezzamento (e, quindi, *legittima l'intervento autonomo del terzo condomino, nel giudizio tra il condominio committente e l'appaltatore, riparametrandone l'ambito di operatività*).

Il diritto che, ai sensi dell'art. 105 c.p.c., comma 1, il terzo può far valere in giudizio pendente tra altre parti, **deve essere relativo all'oggetto sostanziale dell'originaria controversia, da individuarsi con riferimento al "petitum" ed alla "causa petendi"**, ovvero dipendente dal titolo dedotto nel processo medesimo a fondamento della domanda giudiziale (Cass. 22233/14; 27398/09). Tale collegamento può esser ritenuto sussistente nel caso di specie, rilevando che già con l'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo il condominio aveva chiesto di essere sollevato da ogni danno subito a causa della maldestra esecuzione delle opere appaltate.

Danni che si sostanziano nelle lamentele del proprietario dell'immobile sottostante il parcheggio, dalle quali era sorta la necessità delle opere.

Per cui si giustificava l'accertamento dei danni in presenza di quest'ultimo soggetto intervenuto in causa, trattandosi di giudizio che avrebbe potuto essere dichiarato comune.

Quindi, si conclude, legittimamente (proprio per questa "comunanza di causa" sotto il profilo del petitum, della causa petendi e della comunanza di titolo) il terzo poteva intervenire nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, promosso dal condominio verso il committente (che reclamava il pagamento del corrispettivo dovuto), laddove la ragione di opposizione fosse collegata a supposti vizi esecutivi che avevano arrecato un danno al soggetto terzo (che interveniva nel giudizio). Si precisa, infatti, che l'unitaria sentenza non poteva non tenerne conto, per stimare i pregiudizi arrecati, anche dell'esposizione risarcitoria del condominio verso il terzo (danneggiato dalle infiltrazioni che si assumono collegata causalmente alla inesatta esecuzione degli interventi commessi).

Si precisa più oltre (ove ancora ve ne fosse bisogno) che è ammissibile (e bene ha fatto, dice la Cassazione, un tanto ad affermare) ammissibilità dell'intervento (e della relativa domanda di manleva) di un terzo con propria domanda contro una sola delle parti, anche se tale intervento è spiegato in un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo

8515

invalidità di delibera assembleare e sua sostituzione con nuova delibera (totalmente rinnovativa)

Ritorna su un tema ricorrente, seppur con qualche peculiarità caratterizzante- la pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. II, 06/04/2018, n. 8515**.

Una prima deliberazione assembleare, stabiliva che un condomino dovesse provvedere alla restituzione *della stanza sita al piano terreno e da lui adibita a biblioteca personale, al contempo versando al condominio somme di danaro variate nel tempo*.

Il tribunale dichiarava la cessazione della materia del contendere stante l'intervenuta sostituzione della delibera impugnata con altra successiva.

La Corte di Appello confermava la sentenza di primo grado e l'impugnante soccombente proponeva ricorso per Cassazione.

Deduceva il ricorrente la violazione dell'art. 2377 c.c. (*“secondo il quale – ritiene la Corte- l'eventuale annullamento della prima deliberazione sarebbe rimasta senza effetto una volta intervenuta la sostituzione della stessa con altra successiva ed assorbente rispetto a quella impugnata*).

Affermava, più in particolare, che la Corte Territoriale aveva erroneamente affermato che la seconda delibera sostituiva la prima, mentre la seconda non faceva venir meno l'interesse ad ottenere l'accertamento della illegittimità di quella impugnata perché avente oggetto diverso dalla successiva.

Afferma (per legittimare il rigetto del ricorso) la Corte:

- a. va ribadito il generale principio dell'applicabilità dell'art. **2377, u.c.**, alle deliberazioni dell'assemblea condominiale (cfr. Cass. sentenza n. 8622/1998: **“sanatoria”** della nuova deliberazione che elimini la causa di invalidità della precedente delibera o che la sostituisca completamente),
- b. nessuna censura può esser rivolta alla decisione di merito, più che corretta laddove ha ritenuto la sussistenza, in concreto, anche del secondo requisito: cioè, quello dell'integrale **sostituzione**): si ha, infatti, sostituzione – ribadisce la Corte- nel caso in cui la nuova deliberazione regoli il medesimo oggetto in termini incompatibili con quelli ipotizzati in precedenza. Ciò è avvenuto in concerto, dice la Cassazione, perché la nuova delibera – relativa sempre alla medesima unità immobiliare di proprietà condominiale- ipotizzava una proposta contrattuale di locazione e solo nel caso di rifiuto, l'avvio di una richiesta giudiziale di rilascio della stanza in questione; mentre quella originaria riguardava solo una incondizionata richiesta di restituzione della stessa consistenza.

8516

supercondominio,
regolamento e criteri
di ripartizione della
spesa.

La statuizione di **Cassazione civile, sez. II, 06/04/2018, n. 8516**, presenta un precipuo interesse, nella parte in cui, confermando la decisione di merito (ancorché con una pronuncia sostanzialmente di mero rito) precisa (e dimostra) che, di fatto, il regolamento può derogare ai criteri di ripartizione della spesa, anche laddove venga in considerazione un c.d. supercondominio.

Infatti, viene confermata la decisione di merito che respingeva l'opposizione a decreto ingiuntivo con cui veniva richiesto il pagamento dell'esborso anticipato da un “condominio”, nei confronti di altro immobile, relativamente “all'utilizzo di una caldaia in comune posta al servizio di entrambi i condomini”.

In riforma della sentenza di primo grado (così rigettando l'opposizione a decreto ingiuntivo), la Corte aveva:

- ritenuto l'esistenza del supercondominio, poiché, si precisa, quest' ultimo insorge "ipso iure et facto" per il **semplice e solo fatto di avere in comune impianti e servizi legati con gli edifici medesimi**
- tuttavia, rileva ancora la confermata decisione dei giudici del merito, tale affermazione andava **coordinata con il regolamento condominiale** che prevedeva che "*le spese di gestione, riscaldamento, manutenzione ordinaria e straordinaria di parti di uso comune delle due case (...) saranno ripartite fra i due stabili in proporzione alle rispettive cubature*"
- a ciò andava aggiunto il fatto che, l'assemblea del supercondominio aveva *deliberato che i conteggi delle spese di riscaldamento venissero effettuati dai rispettivi amministratori del condominio*, elaborando due contabilità separate

8517

vizi "condominali"
e vizi "solitari"

Anche l'arresto di **Cassazione civile, sez. II, 06/04/2018, n. 8517** è interessante essenzialmente per la conferma della pronuncia di merito.

Si trattava della richiesta di *accertamento e condanna al risarcimento dei danni ex art. 1669 c.c., causati alle parti comuni ed a quelle esclusive dai difetti di costruzione dell'edificio realizzato dalla società convenuta e alienato ai condomini precedenti.*

Nel proporre appello l'impresa costruttrice-venditrice si doleva del fatto che il giudice non avrebbe rilevato di ufficio il difetto di legittimazione attiva del condominio e dei condomini, se cumulativamente considerati, con conseguente rigetto della domanda.

La Corte di merito (con alla confermata decisione):

- a. provvedeva ad individuare quali fra gli inconvenienti lamentati si riferivano alle parti comuni dell'immobile e quali alle parti esclusive con conseguente ripartizione dei costi,
- b. per l'effetto, condannava l'appellata al pagamento dei crediti risarcitori specificamente determinati con riguardo al condominio ed ai singoli condomini.

Il ricorso per Cassazione veniva rigettato, confermando la Cassazione (per quanto qui interessa) la correttezza ermeneutica dell'opzione sviluppata dalla Corte di merito, secondo la quale (effettivamente) si trattava di questione inerente **legittimazione ad agire** (intesa come coincidenza tra i diversi soggetti – condominio e singoli condomini – che ponevano la domanda ed effettivi titolari del diritto concretamente reclamato con l'atto introduttivo), come tale rilevabile di ufficio. Per cui più che corretta doveva ritenersi la decisione -assunta dai giudici del merito- che aveva provveduto a **determinare le singole obbligazioni risarcitorie parziarie, ripartendole tra condominio e singoli condomini** (così distinguendo i danni da attribuire al Condominio e quelli da radicare in capo ai singoli condomini).

8534

condominio e
contratto per
l'esecuzione di
interventi di
impermeabilizzazione
: appalto o contratto
d'opera? Termine di
decadenza
dell'attivazione della
garanzia per vizi

La statuizione di **Cassazione civile, sez. II, 06/04/2018, n. 8534** merita considerazione non tanto per la concreta fattispecie esaminata (vizi dell'opera commessa), quanto perché consente un utile approfondimento sul tema della tempestività (o meno) della denuncia dei vizi, in ragione delle dimensioni dell'impresa e della (conseguente) qualificazione del contratto.

Il che significa che (proprio per le conseguenze altamente pregiudizievoli che possono derivarne) è quanto mai opportuno che l'amministratore provveda immediatamente a denunciare il vizio (magari riservandone la successiva determinazione e specificazione) non appena quest'ultimo sia scoperto.

E, dunque (per quel che qui interessa) i giudici del merito (con decisione confermata dalla Cassazione) avevano ritenuto intempestiva la denuncia, dovendosi qualificare il contratto (proprio in ragione della dimensione dell'impresa cui l'opera era stata commessa) come contratto d'opera (ed non come appalto).

È noto che il termine decadenziale per la denuncia dei vizi è diverso nei due contratti:

- a. appalto (1667: difformità e vizi dell'opera vanno denunciati entro sei mesi dalla scoperta, salvo non vi sia occultamento degli stessi o espresso riconoscimento dell'appaltatore)
- b. contratto d'opera (2226: difformità e vizi occulti vanno denunciati entro otto giorni dalla scoperta)

La Corte (per quel che qui interessa) rigetta il ricorso con il quale il soccombente si doleva della violazione dell'art. 1669 c.c.

La sentenza (diceva il ricorrente) avrebbe erroneamente ritenuto che la natura artigianale dell'impresa esecutrice dei lavori impedisse l'applicazione dell'art. 1669 c.c. e che quindi non operasse il termine di decadenza di cui alla citata disposizione, ma quello di cui all'art. 2226 c.c., non tenendo conto che l'art. 1669 c.c. è norma a carattere generale, applicabile anche alla fattispecie concreta.

La Cassazione rileva l'infondatezza della doglianza e, quindi, afferma che – proprio per la natura artigianale dell'impresa- doveva trovare applicazione la norma sui contratti d'opera (e non quella sull'appalto). Infatti:

- a. il contratto d'opera ha in comune con l'appalto l'obbligo verso il committente di compiere dietro corrispettivo un'opera o un servizio senza vincolo di subordinazione e con assunzione del rischio da parte di chi esegue, **differenziandosene invece per la complessità dell'organizzazione impiegata e pertanto sotto un aspetto quantitativo piuttosto che qualitativo**, dovendosi qualificare il contratto come appalto se l'esecuzione dell'opera commissionata avviene mediante un'organizzazione di media o grande impresa cui l'obbligato è preposto, mentre nel contratto d'opera è il prevalente lavoro di quest'ultimo, pur se adiuvato da componenti della sua famiglia o da qualche collaboratore, secondo il modulo organizzativo della piccola

impresa, desumibile dall'art. 2083 c.c. (Cass. 29.5.2001, n. 7107; Cass. 17.9.1997 n. 9237, Cass. 4.6.1999 n. 5451; Cass. 17.7.1999 n. 7606).

- b. in concreto, in base alla **dichiarata natura artigianale dell'impresa e all'assenza di elementi probatori contrari**, potesse presumersi che l'impresa avesse assunto il modulo organizzativo dell'**impresa artigianale ai sensi dell'art. 2083 c.c.** : il che – pertanto- determina l'applicazione, in concreto, delle disposizioni sul contratto d'opera (e non di quelle sull'appalto).

Va aggiunto un nota bene: sullo sfondo di questa ricostruzione, sta la pronuncia dei giudici del merito (confermata dalla Cassazione) che – pur affermando l'inadempimento dell'impresa artigiana nell'esecuzione dell'intervento- rileva l'insussistenza dei presupposti per pronunciare la risoluzione del contratto di appalto per colpa, per aver “il condominio richiesto l'esecuzione di una serie di lavori mediante rattoppi, nonostante l'inidoneità del suddetto intervento” che gli era stata puntualmente segnalata dal direttore dei lavori.

9097

condominio,
compenso
dell'amministratore e
riconoscimento di
debito

Frequente è il contenzioso tra condomini e condominio, con riguardo alle modalità di attribuzione del compenso.

Un tempo si riteneva che fosse bastevole l'approvazione dei bilanci da parte dell'assemblea per fondare il diritto al compenso; successivamente si è assunto un atteggiamento più rigoroso, ritenendo necessario che l'amministratore desse la prova effettiva di tutti gli esborsi sostenuti per conto del condominio; recentemente si è opzionata una via intermedia, che attribuisce alla delibera di approvazione la qualifica di riconoscimento di debito, nei limiti in cui – nella stessa (direttamente o per relationem) siano esattamente individuate le singole voci di spesa. Di queste problematiche (nel più generale ambito del riconoscimento di debito) si occupa **Cassazione civile sez. II 12 aprile 2018 n. 9097**.

Il cessato amministratore, assumendo che l'assemblea approvato il consuntivo della gestione ordinaria ed il relativo riparto e di avere egli sostenuto spese nell'interesse del Condominio nel corso di ben due gestioni e adducendo che – invece- i condomini avevano versato un minor importo, chiedeva di esser rimborsato della differenza.

A sostegno della domanda adduceva, altresì, che il nuovo amministratore, aveva sottoscritto apposito documento da cui si evinceva la *situazione contabile del Condominio al momento del passaggio delle consegne ed il debito verso l'amministratore uscente*.

Riconosceva di aver ricevuto tre acconti, ma non il saldo e, quindi, che gli dovesse esser corrisposto il residuo.

Nella contumacia del condominio il Tribunale accoglieva la domanda.

La Corte di appello rigettava il gravame, evocando il consolidato orientamento nomofiliachico, in forza del quale, *l'amministratore, cessato dalla carica,*

può agire per recuperare le somme anticipate nei confronti del condominio in persona del nuovo amministratore.

Inoltre, la Corte di Appello (con decisione confermata – sul punto – dalla Cassazione) richiamava il **riconoscimento del debito** da parte del Condominio (sia per il tramite del **documento contabile** dal quale emergeva il credito dell'Amministratore cessato dall'incarico, sia dal fatto che il **documento contabile era stato sottoscritto dal nuovo Amministratore**, e sia, ancora, per il fatto che il condominio successivamente al documento contabile aveva **provveduto a corrispondere parte della somma dovuta**).

In questo contesto – rilevava la Corte di Appello- incombeva al Condominio dimostrare l'inesistenza del debito.

Con il ricorso per Cassazione il ricorrente si doleva del fatto che non si fosse tenuto conto che

- a. l'amministratore, cessato dalla sua funzione, **non aveva fornito alcuna documentazione delle spese** che assumeva aver corrisposto e, soprattutto, nè la prova di aver eseguito le assunte anticipazioni con denaro proprio
- b. mancava agli atti di causa un **qualsiasi documento giustificativo ed un elenco analitico**, non solo delle entrate delle spese condominiali ed il saldo finale, ma, soprattutto, degli esborsi personali che si assumevano eseguiti da parte dell'ex amministratore per conto del condominio
- c. il documento contabile sottoscritto anche dal nuovo amministratore non poteva integrare gli estremi di una ricognizione di debito da parte del Condominio perchè, comunque, non sarebbe provato il credito vantato oggetto del giudizio.

Il ricorso è rigettato dalla Corte, la quale rileva che

1. l'amministratore aveva prodotto un documento intitolato "Situazione contabile al 3 agosto 2006", il quale recava **l'indicazione del passivo** complessivo a tale data (composto dal passivo di bilancio relativo al 2005 e 2006 nonchè da un residuo c/c evidentemente passivo e ripianato dal M. secondo la prospettazione dello stesso), dei **versamenti effettuati dai condomini** per l'anno 2006, di un' **ulteriore somma a credito del condominio**, nonchè il debito nei confronti dell'ex amministratore pari ad Euro 24.405,18.
2. tale documento veniva **sottoscritto dal nuovo amministratore**, dandosi, altresì, atto di ulteriori pagamenti a rimborso eseguiti dai condomini.

Il concorrere di tali elementi (ed il convergere di tali condotte) integra gli estremi del riconoscimento di debito, poiché quest' ultimo **non esige formule speciali** e può essere contenuto in una **dichiarazione di volontà diretta consapevolmente all'intento pratico di riconoscere l'esistenza di un diritto, ma, può risultare, implicitamente, anche da un atto compiuto dal debitore per una finalità diversa e senza la consapevolezza dell'effetto ricognitivo.**

Si tratta, ricorda la Corte di un atto che non **ha natura negoziale**, nè **carattere recettizio** (si tratta di un mero accadimento, ovvero di un semplice fatto umano) e non deve necessariamente essere compiuto con una specifica intenzione riconoscitiva: cioè, non è necessario che chi dichiara abbia la precisa intenzione di riconoscere l'esistenza del debito.

L' unica cosa imprescindibilmente necessaria e che l'atto rechi, anche implicitamente, la **manifestazione della consapevolezza dell'esistenza del debito e riveli i caratteri della volontarietà** (Cass. n. 15353 del 30/10/2002).

Tali elementi (ed ecco una sorta di vademecum tratto da una fattispecie concreta) sono stati ritenuti sussistenti dai giudici del merito:

- nell'approvazione – da parte dell'assemblea- del bilancio e della situazione contabile con l'indicazione delle voci di uscita ed entrata (e dei movimenti contabili nelle more intervenuti)
- nella sottoscrizione del medesimo documento da parte dell'amministratore, il quale non solleva riserve di sorta
- nel pagamento di acconti, il cui versamento, dice la Corte, era imputabile a tutti i condomini poichè in difetto di una diversa allegazione i suddetti pagamenti andavano imputati ad essi secondo le rispettive quote millesimali;
- il pagamento parziale poi effettuato dai condomini poteva esser qualificato come ratifica dell'operato del nuovo amministratore, non potendo ad esso essere attribuito altro significato, se non quello di dar corso al riconoscimento del debito da questi sottoscritto e, quindi, di adesione ad esso.

Trattandosi, come si dice, di astrazione processuale (in pratica di inversione dell'onere della prova circa la sussistenza del credito, in favore del soggetto che beneficia del riconoscimento), spettava al **condomino dimostrare l'inesistenza del debito**.

La massima:

Il riconoscimento di un debito non esige formule particolari, non ha natura negoziale né carattere recettizio e non deve necessariamente essere compiuto con una specifica intenzione riconoscitiva.

9101

ancora su
eliminazione barriere
architettoniche e
solidarietà
condominiale

Di interesse sistemico, in ragione del richiamo posto dall'art. 2 della Carta ai doveri di solidarietà politica economica e sociale il decum di **Cassazione civile, sez. II, 12/04/2018**, (ud. 31/01/2018, dep.12/04/2018), n. **9101**.

In un procedimento possessorio, si discuteva della legittimità dell'abbattimento di un muro perimetrale, posto sul ballatoio della prima rampa di scale del fabbricato, per dar seguito all' inserimento della porta d'ingresso di un ascensore, che era allocato all'interno di un immobile attiguo.

L'ascensore era stato eretto dalla convenuta al fine di agevolare l'accesso al proprio immobile, sito al secondo piano del medesimo palazzo.

In accoglimento del ricorso, veniva disposto il ripristino dello stato dei luoghi e si dava, quindi, seguito al giudizio di merito, nel quale la convenuta deduceva di dover necessariamente servirsi dell'ascensore, in quanto *affetta da gravi patologie che le impedivano una normale deambulazione e dunque l'accesso tramite la rampa di scale all'abitazione in comodato*.

Il Tribunale (e, quindi, la Corte di Appello) rigettavano la domanda nel merito (negando, quindi, quella reintegra concessa in via di urgenza e sulla cui base era stato – sempre in via di urgenza- disposto il ripristino dello stato dei luoghi) affermando che la realizzazione dell'ascensore non ledeva in modo apprezzabile il compossesso del muro comune.

Il rigetto della domanda di merito veniva ricorso per cassazione, ma la Corte rigettava il gravame, sulla base del seguente percorso argomentativo.

In via generale si afferma che **“la turbativa nel possesso è tutelabile solo nel caso in cui essa incida, limitandolo in modo significativo, il potere di fatto sulla cosa comune esercitato dal compossessore agente”** (Cass. 24/02/1993 n. 2260; Cass. 11/11/2002 n. 15788; Cass. 11036/2003; Cass. 1743/2005).

Poichè – in concerto- questa limitazione effettiva non poteva esser ricondotta alla semplice apertura del varco, non poteva affermarsi la sussistenza di una lesione qualificata del potere di fatto.

Ma il ganglio di maggior interesse della decisione è laddove essa si occupa della dedotta violazione degli **artt. 1102 e 1120 c.c., per aver la Corte d'Appello ommesso di rilevare che l'abbattimento del muro perimetrale costituiva, di per sè, una idonea turbativa del possesso, avuto riguardo ai limiti di utilizzo della cosa comune, di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c.**

La Corte nega la sussistenza della dedotta lesione, inquadrando la controversia nel quadro della comparazione costituzionale degli interessi.

- in tema di **eliminazione delle barriere architettoniche**, la L. n. 13 del 1989 costituisce espressione di un principio di **solidarietà sociale** e persegue finalità di carattere **pubblicistico**, volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici (Cass. 7938/2017)
- avuto riguardo al pregiudizio lamentato dal compossessore, **l'installazione di un ascensore** su area comune, allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche, **rientra fra le opere di cui alla L. n. 118 del 1971, art. 27, comma 1, ed al D.P.R. n. 384 del 1978, art. 1, comma 1**

Si riafferma, così, il noto principio (di creazione giurisprudenziale) di **solidarietà condominiale**, che implica il **contemperamento di vari interessi**: l'eliminazione delle barriere architettoniche ne costituisce precipua applicazione, in quanto volto alla realizzazione di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva ed immediata utilizzazione, da parte dei soggetti deboli degli edifici interessati, e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purchè lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione.

- l'installazione **di un ascensore** rientra dunque nei **poteri dei condomini** (Cass. 14096/2012) rendendosi unicamente necessario verificare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c. (Cass. 7938/2017).

Affermando questo quadro generale di riferimento, la Corte nega che – nel concreto vi sia stata lesione del possesso, in quanto (valorizzando anche gli esiti della CTU) doveva escludersi:

- l'asservimento del primo immobile (quello dove era realizzata l'apertura) al contiguo edificio,
- (conseguentemente) la costituzione di una servitù,
- in ogni caso che la realizzazione dell'ascensore arrecasse alcun pregiudizio alla stabilità ed al decoro architettonico dell'immobile.

9262

ancora sulla
questione “10 metri”
e sul riparto delle
spese di
manutenzione del
canale di scolo

La pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. II, 16/04/2018, n. 9262** torna su problematiche già esaminate, ribadendo principi noti. Si discuteva (nelle fasi di merito) della violazione delle distanze legali in cui era incorso il convenuto nell'esecuzione di una nuova fabbrica realizzata lungo il confine dell'attrice, dal cui manufatto, adibito ad attività imprenditoriale, provenivano rumori intollerabili. L'attore chiedeva, quindi, che, all'esito di detto accertamento, fosse disposto il ripristino dello stato dei luoghi e la cessazione delle lamentate molestie, con vittoria di spese di lite.

In riconvenzionale il convenuto chiedeva la condanna dell'attore a dare esecuzione all'obbligazione da questa assunta in un atto divisionale con il quale si era obbligata a distaccare gli impianti di scarico al servizio del suo appartamento e, quindi, a liberare l'impianto fognario del convenuto, nel quale detti scarichi confluivano.

La Corte (nel decidere la ben più complessa questione, di cui non è opportuno qui far ulteriore cenno) pone i seguenti arresti:

a) sulla questione dieci metri

- a. ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, comma 1, n. 2 - che, in applicazione della cd. legge urbanistica, art. 41 quinquies (come modificato dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 17), detta i limiti di densità, altezza, distanza tra i fabbricati - negli edifici ricadenti in **zone territoriali diverse dalla zona A** è prescritta in tutti i casi, con **disposizione tassativa e inderogabile, la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** (Cass. 10 gennaio 2006, n. 145)
- b. si tratta di disposizione che è qualificata come “assoluta” ed “inderogabile”, risultante da fonte normativa statale, sovraordinata rispetto agli strumenti urbanistici locali. Il che comporta che, nel caso di **esistenza, sul confine tra due fondi, di un fabbricato avente il muro perimetrale finestrato, il proprietario dell'area confinante che voglia, a sua volta, realizzare una costruzione sul suo terreno deve mantenere il proprio edificio ad almeno dieci metri** dal muro altrui,

con esclusione, nel caso considerato, di possibilità di esercizio della facoltà di costruire in **aderenza** (esercitabile **soltanto** nell'ipotesi di **inesistenza sul confine di finestre altrui**) e senza alcuna deroga, neppure per il caso in cui la nuova costruzione realizzata nel mancato rispetto di essa sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella dalle finestre antistanti e a distanza dalla soglia di queste conforme alle previsioni dell'art. 907 c.c., comma 3, e così pure dal confine;

- c. norma, dunque, che **non può essere derogata dalle disposizioni regolamentari locali** e che va interpretata nel senso che **la distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata** e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente, per l'applicazione di tale distanza, che **le finestre esistano in qualsiasi zona** della parete contrapposta ad altro edificio, ancorchè solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta; ne consegue, pertanto, che il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre (Cass. 20 giugno 2011, n. 13547).

E', quindi, ribadita non solo la non derogabilità, da parte dei regolamenti locali, della disciplina c.d. dei dieci metri, ma viene pure sottolineato che essa trova applicazione anche nel caso di pareti (ne basta una sola) finestrata, escludendosi la possibilità di realizzare, in tal caso, costruzioni in aderenza.

b) sulle spese relative al canale di scolo

ribadisce la Corte che la spesa per la riparazione dei canali di scarico di un edificio in condominio, che, ai sensi dell'art. **1117 c.c., n. 3**, sono oggetto di proprietà comune **fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli**, sono a carico di tutti i condomini per la parte relativa alla colonna verticale di scarico e a carico dei rispettivi proprietari per la parte relativa alle tubazioni che si diramano verso i singoli appartamenti (Cass. 18 dicembre 1995, n. 12894).

Si precisa, dunque, che la “comunione strumentale” del bene comune si estende (anche per la colonna di scarico) solo fino al punto di derivazione e che, quindi, a meno che la spesa non riguardi interventi da eseguire oltre il suddetto punto di derivazione (e che – per ciò solo- riguardano la proprietà individuale, cioè dopo la diramazione della tubazione verso il singolo appartamento) essa riguarda tutti i condomini e – quindi- va ripartita secondo proporzione millesimale.

Conclusione oggi rafforzata dal disposto dell'art. 1117 n° 3 che estende la disciplina della “diramazione” anche ai c.d. impianti unitari, per i quali la segmentazione si collega “al punto di utenza”, che è l'equivalente del “punto di derivazione”.

9278

condominio parziale
(orizzontale) e
costruzione di
cancello sul muro
comune:
esclusione della
costituzione – non
consentita - di un
diritto di servitù ed
affermazione di un -
consentito - uso più
intenso della cosa
comune-

Di particolare interesse (verrebbe da dire quasi sistemico) la statuizione resa da **Cassazione civile, sez. II, 16/04/2018, n. 9278**, il cui decisum è riassunto nella seguente massima: *“Costituisce uso consentito della cosa comune ai sensi dell'articolo 1102 c.c. la costruzione di un cancello sul muro condominiale che serva a collegare il cortile dello stabile con una proprietà esclusiva di una condolina. Il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di essa, o di non impedire l'altrui pari uso. Conseguentemente la costruzione del cancello, utilizzato per accedere dal cortile condominiale ad un terreno privato, non costituisce uso vietato in quanto non viola alcun diritto degli altri comproprietari, costituendo solamente uso più intenso del bene comune”*

Il caso: il Tribunale rigettava la domanda proposta dalla proprietaria di una palazzina facente parte di un più articolato complesso nei confronti della proprietaria di altra palazzina, con la quale l'attrice chiedeva che fosse eliminato un cancello (realizzato sul muro comune) che metteva in comunicazione la stradella condominiale con altro terreno di esclusiva proprietà della convenuta (nel quale era stata costruita una piscina).

La Corte di appello riformava la decisione di primo grado e condanna la convenuta-appellata alla rimozione del cancello: avverso questa decisione quest'ultima promuoveva ricorso per Cassazione, dolendosi del fatto che la Corte del merito avesse ravvisato la fondatezza del motivo di gravame riguardante la dedotta illegittimità dell'apposizione del cancello, sul presupposto che *il giudice di prime cure non aveva rilevato la sussistenza di un "condominio parziale" (orizzontale) tra le due palazzine e che, di conseguenza, la stradella indicata in citazione doveva ritenersi insistente sul cortile condominiale.*

Vero che fosse un tale presupposto (deduceva l'appellante), con la realizzazione del contestato cancello, si era *determinata una condotta violatrice dell'art. 1102 c.c.*, dal momento che, attraverso l'apertura del varco nel muro perimetrale di proprietà condominiale, era stato realizzato (ed illegittimamente realizzato) *un collegamento con un suo fondo privato (nel quale era ubicata la piscina) situato al di fuori del complesso condominiale* (così ipotizzandosi la costituzione di una servitù).

Il ricorso veniva accolto sulla scorta delle sottoesposte considerazioni che – come abbiamo avuto modo di anticipare- presentano rilievo “sistemico”.

1. ricorda la Cassazione di aver ripetutamente precisato (cfr., ad es., Cass. n. 7885/1994 e Cass. n. 23851/2010) che la disciplina del **condominio** degli edifici, di cui all'art. 1117 c.c. e segg., è ravvisabile ogni qual volta sia **accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni**, quale quelle elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 c.c., **a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola**, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso
2. la nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'**ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente**, purchè dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.

3. anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, la condominialità di un complesso immobiliare, che comprenda porzioni eterogenee per struttura e destinazione, può essere frutto dell'**autonomia privata**.

Se ne può trarre come conclusione l'assioma secondo il quale il condominio si determina

- di diritto, quando – nella loro stessa materialità- alcune parti comuni sono destinate (cfr. 1117 c.c.) al servizio pertinenziale delle singole proprietà
- per volontà negoziale, quando il vincolo di pertinenzialità viene determinato dalla volontà dei soggetti che della cosa (principale ed accessoria) possono disporre.

Nel concreto, rileva la Corte, a fronte della univoca insussistenza di un edificio in comunione (trattandosi di due palazzine autonome e distinte) e della pacifica comproprietà tra le parti in giudizio della stradella conducente alla via pubblica, **non è risultata propriamente accertata la suddetta relazione di accessorieta implicata dal citato art. 1117 c.c.**, per pervenire alla qualificazione dei beni in questione come elementi appartenenti ad un condominio orizzontale.

---***---

Prescindendo da tale ragionamento, quel che determina l'accoglimento del ricorso è la sua valutazione all'esito del disposto dell'art. 1102 c.c.

Infatti:

- a. la Corte territoriale ne ha ritenuto la violazione sul presupposto che, mediante l'apertura del varco, fosse stata realizzata una *illegittima utilizzazione dello spazio comune* attraverso la costituzione di una *servitù di passaggio* a favore del fondo estraneo alla comunione ed in pregiudizio della cosa comune.
- b. tale assunto, per contro, non può esser condiviso, atteso che – secondo un costante e condiviso ammaestramento- l'art. 1102 c.c. va interpretato nel senso che
 1. **il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare**, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una **utilità specifica aggiuntiva** rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri,
 2. tale facoltà incontra il solo limite di
 - i. **non alterare la consistenza e la destinazione della cosa**,
 - ii. **non impedire l'altrui pari uso**, il passaggio della cosa comune.

Tali principi vanno rapportati al caso concretamente considerato: rileva la Corte che il **passaggio su una strada comune (anche se, in ipotesi, destinata in origine a servire alcuni determinati fondi di proprietà esclusiva) che venga effettuato da un**

comunista anche per accedere ad altro fondo, a lui appartenente in proprietà esclusiva, di per sé non raffigura un godimento vietato, a norma dell'art. 1059 c.c., comma 1.

- c. Precisa la Corte, infatti, che tale passaggio **non comporta la costituzione di una servitù** sul bene comune, perchè **non si risolve nella modifica della destinazione** di questo, **né nell'impedimento dell'altrui pari diritto**. Quindi, entrambi i requisiti (negativi) previsti dall'art. 1102 c.c. per il legittimo esercizio del diritto di ciascun partecipante di servirsi della cosa comune, sono rispettati.
- d. Con specifico riguardo all'**apertura di un varco sul muro comune** che metta in comunicazione il fondo di proprietà esclusiva di un singolo comunista (o condomino) con uno spazio comune (cfr. Cass. n. 476/1994; Cass. n. 8591/1999; Cass. n. 42/2000; Cass. n. 7466/2015): questo, in effetti, è il principio di diritto affermato.
 1. **non determina, di per sé, la costituzione di una servitù**, quando lo spazio comune (nella specie la stradella) **viene già usato come passaggio pedonale e carrabile** (ciò perché, com'è intuitivo) una tale attività di "servizio della cosa comune" (id est, uso più intenso) non determina uno stravolgimento della struttura e della destinazione della res
 2. si ha – per contro- tale stravolgimento **se l'opera realizzata pregiudichi l'eguale godimento della cosa comune da parte degli altri condomini**, rimanendosi in una ipotesi di uso della cosa comune a vantaggio della cosa propria che rientra nei poteri di godimento inerenti al dominio.

---***---

La Corte si premura poi (sul presupposto che si possa ritenere configurata una servitù con la semplice apertura del varco, poiché già la stradella era – di per sé – funzionalmente destinata al transito pedonale e carroio) si considerare l'aspetto dello **snaturamento, riconnesso alla facoltà di pari uso** e, quindi, precisa:

- a. tale facoltà **non** va intesa nei termini di **assoluta identità dell'utilizzazione del bene** da parte di ciascun comproprietario,
- b. l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un **sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio**, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i comproprietari nel godimento dell'oggetto della comunione
- c. il principio generale è quello secondo il quale **in tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune una utilità maggiore e più intensa di quella che ne viene tratta dagli altri comproprietari, purchè non venga alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di quest'ultimi;**
- d. per affermare, perciò, la legittimità dell'uso parziario ex art. 1102 c.c.
 1. **non** deve aversi riguardo all' **uso concreto** fatto della cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno;

2. l'uso, per contro, deve ritenersi in ogni caso consentito (v., ad es., Cass. n. 10453/2011 e Cass. n. 22341/2009) se l'utilità aggiuntiva, tratta dal singolo comproprietario dall'uso del bene comune, non sia diversa da quella derivante dalla **destinazione originaria** del bene e sempre che detto uso **non dia luogo a servitù** a carico del suddetto bene comune.

9279

pagamento di oneri dovuti in forza di delibera di comunione. Ancora su cooperativa edilizia e condominio di assegnatari: quasi due sentenze gemelle

La Suprema Corte ritorna (con due pronunce quasi “gemelle”, temporalmente prossime) sul rapporto tra cooperativa edilizia e condominio (degli assegnatari).

La prima pronuncia **Cassazione civile, sez. II, 16/04/2018, n. 9279**, trae origine da un'opposizione a decreto ingiuntivo emesso nei confronti dell'opponente *per il pagamento delle spese per oneri condominiali* assunti come dovuti in base ad apposita delibera dell'Assemblea della Comunione immobiliare, delibera con la quale erano stati approvati il bilancio dell'anno 2008 e la gestione temporanea 2007.

La richiesta di ingiunzione si fondava sul presupposto dell'accertamento, nella fattispecie, dell'*esistenza di un condominio (se, non propriamente, di un supercondominio) di cui era amministratore giudiziario un professionista nominato in via giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 c.c.* e della persistente efficacia della delibera posta fondamento del ricorso monitorio, non potendosi dedurre - nell'instaurato giudizio di opposizione di cui all'art. 645 c.p.c. - questioni attinenti alla validità della delibera stessa, da contestare, eventualmente, con l'introduzione di un autonomo giudizio.

Il Tribunale annullava il decreto ingiuntivo reso dal G.d.P. oggetto di opposizione, fondando la decisione sul presupposto che nel caso di specie, mancasse la prova che gli assunti comunisti-ingiunti avessero aderito, con apposita forma negoziale, alla “struttura – comunione” (indipendentemente da come la si intendesse qualificare) e provveduto all'accettazione espressa del relativo regolamento.

Il ricorso per Cassazione avverso tale statuizione veniva accolto sulla scorta del seguente percorso logico-argomentativo:

Parte ricorrente deduceva il vizio di violazione di legge con riferimento agli artt. 818,1100,1105,1106,1107,1109,1117,1118,1137,1350 e 2644 c.c., nonché degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. Ci si doleva, in particolare, della *mancata rilevazione, nella fattispecie, di una situazione immobiliare configurante una comunione o un condominio.* Aveva, quindi, errato il Tribunale nel ritenere che, al fine dell'affermazione dell'appartenenza della singola proprietà al complesso comunitario, non poteva considerarsi *sufficiente una generica presa di impegno all'atto di vendita* rispetto alla futura costituzione di un consorzio o condominio, risultando necessario che a quest'ultimo si aderisse espressamente e che il relativo regolamento di gestione venisse accettato espressamente in forma negoziale.

Ribadisce la Cassazione che:

1. come già in passato ritenuto (sentenza n. 328/2017), che, **qualora una cooperativa edilizia, dopo aver stipulato con il Comune una convenzione di lottizzazione** su di un terreno al fine di costruirvi un complesso edilizio da destinare a civili abitazioni, abbia poi provveduto all' **assegnazione degli alloggi realizzati ai soci**, con conseguente formale trasferimento in loro favore della proprietà delle singole unità immobiliari ed **insorgenza di un rapporto di condominio tra i soci assegnatari**, deve rilevarsi che l'oggetto dell'assegnazione **include, di regola, anche la comproprietà dei beni che abbiano l'attitudine funzionale** al servizio o al godimento collettivo, e, cioè, che siano collegati, strumentalmente, materialmente e funzionalmente, con le unità immobiliari assegnate in proprietà esclusiva ai soci, ovvero che siano in rapporto con queste da accessorio a principale, essendo il diritto dei soci assegnatari sulle parti di area non direttamente interessate dai fabbricati assimilabile a quello dei condomini sulle parti comuni.
2. inoltre (v. Cass. n. 6882/2014), le cooperative edilizie perseguono **lo scopo di costruire alloggi e di assegnarli dapprima in godimento e, poi, in proprietà individuale ai soci**. Nell'attuare tale oggetto sociale, la previsione di **spazi deputati al godimento comune dei soci è più o meno necessitata dalla natura stessa del corpo di fabbrica realizzato e dall'applicazione ad esso dell'art. 1117 c.c.** in tema di parti comuni dell'edificio
3. rientra in ogni caso nella **discrezionalità delle società individuarli e delimitarli**, e così ampliare o ridurre corrispondentemente aree e volumi destinati all'assegnazione in proprietà singola, temperando fra loro gli interessi individuali e collettivi dei soci. Potere, ricorda la Corte, che rinvia la propria **fonte nel contratto sociale** e solo nel contratto sociale (con l'unico limite delle prescrizioni riconducibili alle disposizioni sulla disciplina del condominio).

Quindi, per venire al caso concreto) rileva la Corte come abbia errato il Tribunale nel ritenere decisiva, al fine di escludere la comproprietà in capo ai soci assegnatari delle aree e degli impianti di pertinenza degli alloggi (pozzi, depuratore, terreni destinati a verde e impianti di urbanizzazione secondaria), e quindi negare il conseguente obbligo di partecipare alle relative spese, la mera mancata menzione di tali beni all'interno dell'atto di assegnazione.

La **mancata espressa menzione dei beni, per natura comuni, nell'atto traslativo della proprietà (assegnazione)**, non vale -quindi- a stravolgere la natura (presunta comune) dei beni stessi e, quindi, ad elidere l'obbligo di concorso posto a carico dei partecipanti all'ente collettivo; né, perché ciò avvenga, si può addurre **la necessità di una formale adesione** negoziale alla "struttura", con relativa accettazione espressa del relativo regolamento di gestione.

Quindi, ricorda la Corte, applicando, al caso di specie, **l'art. 1117 c.c.**, si sarebbe configurata, piuttosto, una **presunzione di comunione** in forza della quale tali aree e impianti avrebbero manifestato una relazione strumentale necessaria con l'uso comune.

Presunzione che (acclarata la destinazione funzionalmente comune delle aree) non poteva essere superata dalla **pura e semplice omessa menzione nell'atto di assegnazione di dette aree o impianti**, occorrendo, invece (dive la Corte), una **formale espressione** della volontà negoziale, volta ad escludere inequivocabilmente una tale destinazione (per riferimenti cfr. Cass. n. 22641/2013): *volontà che può essere desunta* (come avvenuto nel caso di specie) *dal semplice fatto che nell'atto di assegnazione non esisteva alcun esplicito riferimento alle relative pertinenze, sì da escludere la sussistenza di una comunione al riguardo di detti beni* (volontà di esclusione che – nella specie- risultava acclarata da sentenza passata in giudicato).

10058

Come 9279

Ancora (e nello stesso senso sopra richiamato): **Cassazione civile, sez. II, 24/04/2018, n. 10058.**

Ribadisce la Corte un percorso argomentativo esattamente sovrapponibile a quello sopraindicato (anche in termini di esatta sovrapponibilità testuale). Il che – del resto- non deve stupire, sol che si pensi che si tratta di stesso collegio, stesse parti e stessa opposizione. Per il resto (nel caso in cui si volesse controllare l'esatta sovrapponibilità - anche sotto il profilo della sollevata eccezione di giudicato- non resta che rinviare alla lettura comparata della due motivazioni).

9280

condominio e
(parziale)
inapplicabilità delle
norme sulla
comunione: ancora
sul rimborso di spesa
anticipata dal singolo
condomino: urgenza
non è necessità

Cose già note: **Cassazione civile, sez. II, 16/04/2018, n. 9280** ritorna sulla questione “rimborso”, corredando la statuizione concretamente assunta da interessanti incisi.

Si discuteva della richiesta di rimborso avanzata da due condomini-comunisti, nei confronti del proprietario del sottostante appartamento, per interventi da questi effettuati sulle parti comuni.

Sul presupposto che (proprio in ragione della modestia del manufatto: unico stabile composto di tre appartamenti, in proprietà di due soli soggetti) si trattasse di comunione, attivavano la cautela dell'art. 1134 c.c.

Domanda che veniva resistita dai convenuti che adducevano trattarsi di lavori che consistevano in migliorie o interventi di riparazione dei danni alle porzioni comuni ed esclusive causati dalla realizzazione di un soprizzo nell'abitazione dell'attore.

Il Tribunale respingeva la domanda, adducendo l'impossibilità (non essendo individuate le quote) di ripartire la spesa.

L'appello veniva, di contro, accolto, con sentenza che la Cassazione riformava sulla scorta del seguente argomentare.

a) comunione o condominio minimo: differenze in tema di riparto della spesa nel caso di mancata determinazione delle singole quote.

1. va negato che al condominio minimo possa essere applicata la disciplina della comunione: infatti, quella del **condominio di edifici (e non quella sulla comunione) trova applicazione anche in caso di condominio minimo**, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua **organizzazione interna**, quanto, a fortiori, con riferimento alle norme che regolamentano le **situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui il diritto al rimborso delle spese** fatte per la conservazione delle cose comuni (Cass. s.u. 31.1.2006, n. 2046; Cass. 26.5.1993, n. 5914; Cass. 12.10.2011, n. 21015).
2. la quota di **partecipazione alla spesa condominiale** gravante sui proprietari delle porzioni esclusive site all'interno di un edificio condominiale deve essere **determinata, quindi, in base all'art. 1123 c.c., tenendo anzitutto conto del valore della proprietà esclusiva**, valore che **preesiste** anche alla formazione della tabella millesimale, la quale ha una funzione non costitutiva ma meramente ricognitiva e valutativa (tra le tante, Cass. 31.3.2017, n. 8520; Cass. 9.8.2011, n. 17115).
3. diversa la disciplina che deve essere applicata in tema di **comunione**: qui è invece operante il criterio sussidiario dell'art. **1101 c.c.**, secondo cui in mancanza di altra indicazione degli accordi, le quote **si presumono uguali**, mentre in materia condominiale, il rapporto tra i valori dei piani sussiste oggettivamente ed è come tale sempre accertabile dal giudice (Cass. 20.5.2011, n. 11264; Cass. 32.12.1999, n. 13505).

In caso di condominio – quindi- **il giudice, investito della domanda di suddivisione di una spesa, deve procedere anche incidenter tantum a stabilire quale sia il valore del piano dei condomini** obbligati al pagamento, in mancanza di una tabella millesimale regolarmente approvata, (cfr., Cass. 9.2.1985, n. 1057; Cass. 17.2.1971, n. 400; Cass. 24.10.1974, n. 3097).

b) in tema di rimborso della spesa anticipata da uno dei proprietari

Ritiene, la Corte, fondato anche il motivo relativo al disposto rimborso delle spese: erroneamente, infatti, il giudice territoriale accoglieva la domanda *asserendo che le opere fossero urgenti in quanto necessarie, sovrapponendo le due nozioni, che invece integrano presupposti e nozioni giuridicamente distinte* (senza, peraltro, motivare sull'urgenza delle opere).

Ricorda – per caducare la decisione di merito- la Corte Coerenziatrice:

1. il regime del **rimborso** delle **spese** per la cosa comune fatte dal singolo **condominio** nell'interesse anche degli altri è **diverso** dalla disciplina operante in materia di **comunione**.
 - a. nel caso di condominio il rimborso è dovuto **non** in caso di mera **trascuranza** degli altri comproprietari (**art. 1110 c.c.**), ma solo quando la spesa si palesi **urgente (1134 c.c.)**.
 - i. nella **comunione**, i **beni comuni costituiscono l'utilità finale** del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono

- chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione,
- ii. nel condominio le porzioni comuni rappresentano **necessariamente utilità strumentali al godimento dei beni individuali**, sicchè la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione.
2. il suddetto rapporto di necessaria strumentalità caratterizza **anche il cd. condominio minimo** e, quindi, anche in tal caso la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile se abbia i requisiti dell'art. 1134 cod. civ. (Cass. 12.11.2011, n. 21105; Cass. 23.4.2010, n. 9743; Cass. 19.7.2007, n. 16075; Cass. s. u. 31.1.2006, n. 2046).
 3. **Purgenza** degli interventi è nozione **distinta** dalla **mera necessità** di eseguirli
 - a. si ha, infatti, urgenza, quando, secondo un comune metro di valutazione:
 - i. gli interventi appaiano indifferibili allo scopo di **evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune** (Cass., 6.12.1984, n. 6400; Cass., 26.3.2001, n. 4364)
 - ii. quando gli interventi sono connessi alla **necessità di evitare che la cosa comune arrechi a terzi o alla stabilità dell'edificio un danno** ragionevolmente imminente, o in presenza per la necessità di restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità (Cass. 19.12.2011, n. 27519; Cass. 19.3.2012, n. 4330).

Nel valutare l'urgenza occorre che le opere debbano essere eseguite senza ritardo, senza che il singolo abbia la possibilità di preavvertire gli altri condomini o l'amministratore (cfr., Cass. 23.9.2016, n. 18759).

4. Ove manchino tali inderogabili presupposti, **non sono ammissibili indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato, la quale è riservata agli organi del condominio**
 - a. Nel caso di indolenza o inattività sono previsti strumenti **alternativi (art. 1105 c.c., comma 4) quali il ricorso all'autorità giudiziaria**, al fine di ovviare alla inerzia nella adozione o nella esecuzione di provvedimenti non urgenti, ma tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio (cfr., da ultimo, Cass. 30.8.2017, n. 20528).

---***---

Interessante la disamina del caso concreto, per capire come sia stata esclusa l'urgenza: si trattava di interventi che *consistevano nel rifacimento della copertura del tetto, nella scrostatura e verniciatura del portone principale, nella fornitura e posa in opera di un cancello del passaggio carraio e pedonale, nella realizzazione di un armadio per la collocazione dei contatori, nell'adeguamento dell'impianto elettrico, nella tinteggiature delle*

facciate esterne e delle scale interne con sostituzione delle serrature, nella ricostruzione delle pluviali e dei cornicioni, nel ripristino della pavimentazione del cortile interno reso inevitabile dagli scavi per il rifacimento degli scarichi.

Proprio questa specifica natura tecnica porta ad escludere che dalla mera necessità (o utilità) dei lavori possa desumersi la ricorrenza del requisito dell'urgenza, chè, altrimenti, si arriverebbe ad una dilatata ed inammissibile lettura espansiva dell'art. 1134 c.c.

9315

notifica: al portiere
(139/4) o incaricato
al ritiro (139/2)

Ritorna sul ruolo del portiere al fine del corretto perfezionarsi del procedimento di notificazione la pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. lav., 16/04/2018, n. 9315** per aver equiparato la notifica ai sensi dell'art. 139 c.p.c., comma 2, (eseguita a mani di un incaricato) a quella disciplinata dall'art. 139 c.p.c., comma 3 (al portiere). Si discuteva della notifica dell'atto di appello al difensore trasferitosi in altro studio: la Corte territoriale avrebbe errato nell'escludere che la presunzione di conoscenza dell'atto, per il perfezionamento della notifica, non fosse superabile dalla prova della precedente comunicazione all'ordine professionale del trasferimento dello studio in un altro stabile della stessa città.

Per rigettare il ricorso la Corte rileva:

1. il procedimento notificatorio (a mezzo del servizio postale) si è compiuto con la ricezione della raccomandata da parte di un soggetto abilitato a riceverla che nulla ha obiettato
2. la mancata obiezione di colui che ha ricevuto la notifica (qualificatosi come incaricato al ritiro) fa ritenere la sussistenza di una relazione funzionale tra lo studio ed il destinatario e dunque porta a presumere che questi ne sarebbe stato informato
3. solo la notifica con esito negativo presso il domicilio dichiarato nel giudizio a quo, perchè il procuratore si è successivamente trasferito altrove, che non ha alcun effetto giuridico (cfr. Cass. n. 5232 del 2009) deve essere rinnovata nel domicilio reale del procuratore (quale risulta dall'albo, ovvero dagli atti processuali, come nel caso di timbro apposto sulla comparsa conclusionale di primo grado) anche se non vi sia stata rituale comunicazione del trasferimento alla controparte. In tal caso la parte che notifica è gravata dell'onere di ricercare il domicilio effettivo ed il dato di riferimento personale prevale su quello topografico, non sussistendo alcun onere del procuratore di provvedere alla comunicazione del cambio di indirizzo
4. ma diverso è il caso della notifica andata a buon fine essendo stata ricevuta da un soggetto abilitato: nell'ipotesi in cui il **portiere di un condominio** riceva la notifica della copia di un atto **qualificandosi** come "**incaricato al ritiro**", senza alcun riferimento alle funzioni connesse all'incarico afferente al portierato, ricorre la **presunzione legale della qualità dichiarata** la quale per essere vinta necessita di rigorosa prova contraria da parte del destinatario, in difetto della quale

deve applicarsi il comma 2, (e non il quarto) dell'art. 139 c.p.c.(cfr. Cass. 20/10/2017 n. 24933).

Si può, dunque, desumere la linea – guida secondo la quale è opportuno istruire il portiere, di espressamente qualificarsi come tale al momento del ritiro dell'atto, altrimenti valendo il principio che egli va ritenuto “incaricato al ritiro” (comma 2 : *Se il destinatario non viene trovato in uno di tali luoghi, l'ufficiale giudiziario **consegna copia** dell'atto a una persona di famiglia o addetta alla casa, all'ufficio o all'azienda, purché non minore di quattordici anni o non palesemente incapace*): e – nel caso in cui la presunzione è vinta- trova applicazione il quarto comma ((III) *In mancanza delle persone indicate nel comma precedente, la copia è consegnata al **portiere** dello stabile dove è l'abitazione, l'ufficio o l'azienda, e, quando anche il portiere manca, a un vicino di casa che accetti di riceverla* (IV). *Il portiere o il vicino deve sottoscrivere una ricevuta, e l'ufficiale giudiziario dà **notizia al destinatario** dell'avvenuta notificazione dell'atto, a mezzo di lettera raccomandata*).

La distinzione non è capziosa. Infatti, solo nel caso di qualifica come “incaricato al ritiro” è onere del destinatario addurre e provare il contrario di quanto risulta dalla qualità di “incaricato” dichiarata.

9547

amministratore di
condominio, UMI
(unità minima di
intervento) e
ricostruzione zone
terremotate:
estensione normativa
della disciplina del
condominio (anche
se non c'è
condominio)

Certamente peculiare la fattispecie esaminata da **Cassazione civile, sez. II, 18/04/2018 n. 9547**.

Come riassume la sentenza, la vicenda oggetto del giudizio trae origine dal contratto col quale l'attore, nella qualità di amministratore dell'UMI di un comune terremotato (Irpinia), commise in appalto alla società convenuta - nell'ambito delle opere di ricostruzione seguite al terremoto che nell'anno 1980 - l'esecuzione dei lavori di demolizione e riedificazione di un fabbricato sito nella (OMISSIS) di quel comune.

A conclusione dei giudizi di merito, la Corte di Appello dichiarò inammissibili, per difetto di legittimazione passiva e attiva dell'UMI, tanto la domanda principale con la quale veniva richiesta la condanna dell'UMI al pagamento della somma ancora dovuta in pagamento dei lavori eseguiti, quanto la domanda riconvenzionale con la quale l'amministratore dell'UMI, aveva chiesto la condanna al risarcimento dei danni cagionati nell'esecuzione dei lavori.

La Corte riteneva che l'amministratore avesse agito in realtà, quale rappresentante dei singoli proprietari unitariamente indicati sotto la sigla dell'UMI: *non avendo conferito all'amministratore alcun potere rappresentativo al di fuori della stipula del contratto di appalto, il convenuto(amministratore)mancava di legittimazione attiva e passiva nel giudizio*.

Per contro, riteneva (con valutazione condivisa dalla Cassazione) la società appaltante che spettassero all'amministratore dell'UMI gli stessi poteri rappresentativi che spettano all'amministratore di condominio.

La Corte parte dalla lettura del D.Lgs. 30 marzo 1990, n. 76, art. 15 (“Testo unico delle leggi per gli interventi nei territori della Campania, Basilicata, Puglia e Calabria colpiti dagli eventi sismici del novembre 1980, del febbraio

1981 e del marzo 1982), che contempla espressamente il titolo "**Condominio di edifici**".

"1. Per gli immobili distrutti o da demolire o da riparare in conseguenza degli eventi sismici i proprietari delle unità immobiliari procedono alla costituzione convenzionale del condominio al fine di adottare le delibere necessarie per l'esecuzione dei lavori di ricostruzione o riparazione. Si applica per la determinazione della maggioranza la disposizione del successivo comma 3.

2. La disposizione di cui al precedente comma deve intendersi applicabile anche agli atti di costituzione dei condomini o dei consorzi di proprietari di unità minime di intervento, previste nei piani indicati nell'art. 34, comma 3.

3. Le deliberazioni condominiali relative all'opera di ricostruzione o riparazione sono valide se approvate con la maggioranza di cui dell'art. 1136 c.c., comma 2.

4. Nell'ipotesi in cui non sia raggiunta la maggioranza prevista dal precedente comma, ovvero nell'ipotesi in cui non esistano le tabelle millesimali, le deliberazioni condominiali relative agli edifici da ricostruire o da riparare sono assunte in conformità della L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 30, comma 1. E' a tal fine sufficiente la maggioranza semplice calcolata in base all'imponibile catastale.

5. Ove gli immobili non risultino interamente accatastati, le delibere condominiali sono valide se approvate da proprietari che rappresentino la maggioranza semplice delle superfici nette complessive.

6. La disposizione del comma precedente si applica anche nelle ipotesi di unità minime di intervento che, secondo i piani di recupero, siano costituite da più immobili".

All'evidenza, rileva la Corte, si tratta di una disposizione volta a facilitare la ricostruzione delle zone territoriali colpite dal sisma e che prevede **l'applicabilità della disciplina del condominio, non solo nella interlocuzione tra privati e pubblica amministrazione, ma anche per tutto quanto attiene alla esecuzione delle opere di ricostruzione.**

Richiama, quindi e per fondare l'affermazione di fondatezza del ricorso il proprio orientamento, secondo il quale

- a. l'amministratore del condominio costituito convenzionalmente, ai sensi del D.Lgs. 30 marzo 1990, n. 76, art. 15, per gli immobili distrutti o da demolire o da riparare in conseguenza degli eventi sismici di cui al medesimo decreto, è **legittimato passivamente in relazione alle controversie concernenti l'esecuzione dei lavori di ricostruzione o riparazione oggetto delle delibere adottate dal condominio stesso**, essendo ciò conforme alle ragioni acceleratrici della normativa sulla ricostruzione, che postulano un amministratore munito dei poteri di rappresentanza di cui all'art. 1131 c.c. (Cass., Sez. 2, n. 14899 del 13/06/2013).
- b. tale ammaestramento va confermato e ribadito **anche con riferimento alla legittimazione attiva**, dovendo ritenersi che l'amministratore delle unità minima, di intervento ("UMI"), costituite ai sensi del D.Lgs. 30 marzo 1990, n. 76, art. 15, con riferimento agli immobili distrutti o da demolire o da riparare in conseguenza degli eventi sismici di cui al medesimo decreto, è legittimato sia attivamente che passivamente, per

- tutto quanto concerne l'esecuzione dei lavori di ricostruzione o riparazione oggetto delle delibere adottate dal condominio, nei medesimi termini in cui lo è l'amministratore di un condominio di edificio.
- c. non può esser condivisa (del resto) la riserva della Corte di Appello, secondo la quale non potrebbe parlarsi di condomini, per l'assenza di parti comuni. Tale argomento non considera che **la legge, ai fini della costituzione del condominio e delle UMI, prescinde del tutto persino dalla esistenza di un fabbricato ancora eretto (cfr. Cass., n. 14899 del 2013, cit., in motivazione) e, al dichiarato scopo di agevolare la ricostruzione, consente la costituzione di speciali entità giuridiche - le UMI, per l'appunto - regolate comunque dalla disciplina condominiale (in quanto applicabile).**
 - d. se ne deve concludere che **non rileva che sussistano o meno le condizioni previste dal codice civile per la costituzione del condominio ai sensi degli artt. 1117 c.c. e segg.**; la disciplina condominiale è applicabile sol che sussistano le condizioni previste dalla legge speciale per la ricostruzione.
 - e. per altro verso, l'art. 15 ha l'unico fine, acceleratorio e semplificatorio, di **rendere applicabile la disciplina codicistica del condominio degli edifici, quanto alle deliberazioni da adottare e alla rappresentanza delle UMI.**

Per cui (con riferimento alla materia oggetto di ricorso) si deve concludere che spettano, pertanto, all'amministratore dell'UMI gli stessi poteri di rappresentanza dell'amministratore di condominio di cui all'art. 1131 c.c..

9551

un obiter a conferma:
il vano scale è
“presunto” bene
comune

La decisione resa da **Cassazione civile, sez. II, 18/04/2018, n. 9551**, si segnala per un obiter dictum che ribadisce la presunzione di comunione del vano scale, a' sensi di quanto disposto dall'art. 1117 c.c.

Si legge, infatti, nella motivazione (la vicenda esula dalla stretta dialettica condominiale, riguardando – invece – la determinazione dell'oggetto di una compravendita immobiliare riguardante un lastrico solare).

Del resto, il riconoscimento del diritto d'uso del vano scala si sarebbe potuto fondare, in via esclusiva, o sulla natura pertinenziale (rispetto al lastrico solare acquistato) del bene o, in alternativa, sulla natura comune dello stesso (come ritenuto dalla corte d'appello).

In quest'ottica, del tutto irrilevante si rivela la circostanza che nel contratto definitivo di compravendita non si faccia menzione del peso gravante sull'immobile, così come che nello speculare (successivo) atto di acquisto non si rinvenga il riconoscimento in suo favore del **diritto di proprietà sul vano scale, derivando lo stesso ex lege dall'art. 1117 c.c., n. 1, in difetto di un titolo contrario.**

E', quindi, confermato che – laddove il bene sia ricompreso nell'elencazione non tassativa dell'art. 1117 c.c., solo una contraria

manifestazione di volontà (contenuta nell'atto costitutivo del condominio: il primo atto di disposizione dell'unico, originario, proprietario) impedisce il dispiegarsi dell'efficacia della presunzione di condominialità.

9556

ancora sull'
usucapione di un
bene comune (nella
specie, proveniente
da successione)

Di interesse solo in parte coincidente con la materia condominiale (involgendo valutazione sull'usucapibilità di bene comune da parte di un singolo possessore in danno degli altri compossessori) la pronuncia di **Cassazione civile, sez. II, 18/04/2018, n. 9556**.

Innanzitutto, una precisazione di natura processuale: la domanda di usucapione di un bene asseritamente in comunione con altri soggetti va proposta nei confronti di tutti i comproprietari, trattandosi di tipica ipotesi di litisconsorzio necessario.

1. Viene, innanzi tutto, richiamato l'orientamento assolutamente consolidato, secondo il quale (cfr. Cass. n. 5226/2002,) è ammissibile la valorizzazione del **possesso esclusivo da parte del coerede risalente ad un'epoca anteriore a quella della morte del "de cuius"**, risultando possibile, in tal caso, usucapire la quota degli altri coeredi, senza che sia necessaria l'interversione del titolo del possesso (artt. 1102, 1164 e 1411 c.c.) realizzato durante la vita del "de cuius" stesso, attraverso l'estensione del possesso medesimo in termini di esclusività.
2. Perchè ciò avvenga, tuttavia, non è sufficiente che gli **altri partecipanti si siano astenuti dall'uso** della cosa, occorrendo altresì che il **coerede ne abbia goduto in modo inconciliabile** con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare una inequivoca volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus" (Cass. n. 1783/93, Cass. n. 5687/96, Cass. n. 7075/99).
3. L'inequivoca volontà di escludere gli altri condomini non **può desumersi dal fatto che il coerede abbia utilizzato ed amministrato il bene ereditario**, provvedendo fra l'altro al pagamento delle imposte e alla manutenzione, sussistendo al riguardo la presunzione "juris tantum" che egli abbia agito nella qualità e che abbia anticipato le spese anche relativamente alla quota degli altri coeredi.
4. In questo contesto è onere del coerede che invoca l'usucapione provare che il rapporto materiale con il bene si sia verificato in modo da escludere, con palese manifestazione del volere, gli altri coeredi dalla possibilità di instaurare un analogo rapporto con il bene ereditario (Cass. n. 7221/2009). Il coerede che dopo la morte del de cuius sia rimasto nel possesso del bene ereditario, può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri eredi, senza necessità di interversione del titolo del possesso; a tal fine, **egli, che già possiede animo proprio ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività**, il che avviene quando il coerede goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare una inequivoca volontà di possedere uti dominus e non più uti condominus, non essendo sufficiente che gli altri partecipanti si

astengano dall'uso della cosa comune (conf. Cass. n. 24133/2009, per la quale può integrare possesso idoneo all'acquisto per usucapione del bene medesimo solo quando presenti connotati di esclusività e incompatibilità con il compossesso degli altri partecipanti e si traduca, pertanto, in un'attività durevole, apertamente contrastante e inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, e non anche - pertanto - per il mero fatto che si risolva in una utilizzazione di detto bene più intensa o diversa da quella praticata dagli altri comunisti o condomini; Cass. n. 5416/2011; Cass. n. 23539/2011; Cass. n. 6775/2012; Cass. n. 17630/2013; Cass. n. 11903/2015).

Il percorso, sviluppato con riferimento all' usucapione di un bene comune), vale – trasposto negli stessi termini- anche con riferimento ai beni oggetto di condominio: da ciò l'importanza e l'interesse della pronuncia.

9625

lucernaio aperto sulla pubblica via a copertura di sottostante vano di pertinenza condominiale: ancora sulla responsabilità concorrente ex art. 2051 c.c.-

La massima di **Cassazione civile, sez. III, 19/04/2018, n. 9625** (“L'esistenza di un vincolo di solidarietà passiva tra più convenuti in distinti e riuniti giudizi di risarcimento dei danni genera un litisconsorzio processuale, per dipendenza della causa da quella intrapresa dall'attore, solo quando almeno uno dei primi chieda accertarsi la responsabilità esclusiva di altro di loro, ovvero rideterminarsi, nell'ambito di un'azione di regresso anticipato, la percentuale di responsabilità a essi ascrivibile pro quota, in tal modo presupponendo, sia pure in via eventuale e subordinata, la corresponsabilità affermata dall'attore”), sembra avere a che fare con la materia condominiale, molto di meno di quanto (invece) risulta dalla considerazione della fattispecie concretamente conosciuta.

Si discute, infatti, del ricorso per cassazione proposto dal Comune contro l'originario attore ed il Comune a fronte di una pronuncia di merito che riconosceva la responsabilità (sia del Comune che del Condominio) per i danni sofferti dall' originario attore allorché, *mentre camminava sul marciapiede antistante lo stabile condominiale, era caduta, a causa della mancanza di una piastrella di retrocemento che copriva il sottostante lucernario condominiale.*

Dell'articolata decisione meritale, convien (stante l'oggetto della presente indagine) esaminare solo l'aspetto relativo alla responsabilità ex art. 2051 c.c.

La responsabilità per custodia radicata in capo al condominio, derivava dalla circostanza che essa fosse desumibile dalla (e connaturata alla, dice la Corte) **funzione di copertura svolta dal lucernario** rispetto al sottostante vano di proprietà del Condominio.

Non vi è, infatti, dubbio, che quando un manufatto svolge funzione di **piano di calpestio** di chi vi transita e di **copertura di una proprietà sottostante** la posizione di custode, in disparte il problema di chi la rivesta per quanto attiene alla parte del manufatto che svolge la funzione di piano di calpestio, è **certamente da attribuire per ciò che si ricollega alla seconda funzione al proprietario**, che beneficia di essa.

Quindi, il solo fatto che il bene funga da copertura di un manufatto, radica – in capo alla proprietà di tale manufatto- la responsabilità per cosa in custodia.

Con la conseguenza (riferita al caso concretamente conosciuto dalla Corte) che “*il soggetto su cui incombeva il dovere di custodire quel tratto di strada*” andava rapportata ad entrambi i soggetti, salvo non individuare (cosa che era mancata nel giudizio sottoposto all'esame della Corte) la decisività (in relazione alla causazione dell'evento dannoso) la prevalenza di una funzione (e del relativo onere) custodiale sull' altra.

9662

cani in appartamento:
interessante disamina
di questioni
processuali, in
conseguenza del
maltrattamento di
animali (detenzione
di pit-bull). Un
interessante spunto di
riflessione

Certamente insolita (e, soprattutto, non direttamente inerente alla materia condominiale) la fattispecie esaminata da **Cassazione civile, sez. III, 19/04/2018, n. 9662**

Il ricorrente deteneva in condizioni non appropriate (nel proprio appartamento) dodici cani pit bull: veniva processato (e patteggiava la pena) per il reato di maltrattamenti di animali.

Ne deriviamo – più in generale- una conseguenza: la detenzione in appartamento di cani che, per numero, dimensioni, natura ed esigenze, soffrono di essere colà reclusi (in condizioni non adeguate, proprio per il loro esser tenuti “chiusi” in appartamento), più in generale, il tenere animali (domestici, meglio, di affezione) in condominio (nonostante il disposto dall'art. 1138 c.c.) senza il rispetto delle loro primarie esigenze vitali, integra il reato di maltrattamento di animali.

Trattandosi di reato procedibile di ufficio, ogni condomino (e, quindi, anche l'amministratore) che venga a conoscenza di questa situazione (integrante illecito penale ex art. 544 ter) può dar seguito alla conseguente denuncia all'autorità giudiziaria.

Questo è quanto si ricava dalla disamina del fatto esaminato dalla sentenza in commento e proprio questo era, in concreto, avvenuto.

Il ricorrente era stato condannato ex art. 702-ter c.p.c. (procedimento sommario di cognizione), con ordinanza confermata dalla Corte di Appello, al pagamento -nei confronti della L.A.C. (Lega per l'abolizione della caccia)- al risarcimento del danno per il reato di maltrattamento di animali (detenzione di dodici cani pit bull in condizioni non appropriate), in relazione al quale era stato avviato nei suoi confronti procedimento penale definito con sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti, ai sensi dell'art. 444 c.p.p..

Avverso questa statuizione proponeva ricorso per Cassazione il soccombente, ponendo tre interessanti questioni di diritto (che -per completezza espositiva vengono qui richiamate):

a. nullità della sentenza per omessa lettura della comparsa conclusionale, telematicamente depositata:

l'eccezione è rigettata richiamando la Corte il proprio costante orientamento, secondo il quale l'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, nel consentire la denuncia di vizi

di attività del giudice, non tutela l'interesse all'astratta regolarità dell'attività giudiziaria, ma garantisce solo l'eliminazione del pregiudizio subito dal diritto di difesa della parte in dipendenza della denunciata violazione. Ne consegue che è inammissibile l'impugnazione con la quale si lamenti un mero vizio del processo, senza prospettare anche le ragioni per le quali l'erronea applicazione della regola processuale abbia comportato, per la parte, una lesione del diritto di difesa (Cass. n. 6330 del 19/03/2014, Rv. 630071; v. anche, ex aliis, Cass. n. 7086 del 09/04/2015).

b. efficacia probatoria della sentenza di patteggiamento:

la sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 c.p.p. (c.d. "patteggiamento") costituisce indiscutibile elemento di prova per il giudice dal merito, il quale, ove intenda disconoscere tale efficacia probatoria, ha il dovere di spiegare le ragioni per cui l'imputato avrebbe ammesso una insussistente responsabilità e il giudice penale abbia prestato fede a tale ammissione. Detto riconoscimento, pertanto, pur non essendo oggetto di una statuizione assistita dall'efficacia del giudicato, ben può essere utilizzato come prova nel corrispondente giudizio di responsabilità in sede civile (v. e pluribus Cass. 18/12/2017, n. 30328; 06/12/2011, n. 26263; 12/04/2011, n. 8421; 28/08/2006, n. 18635; 05/05/2005 n. 9358).

c. sulla legittimazione ed il risarcimento del danno:

L.A.C. (Lega per l'abolizione della caccia), non aveva agito come ente esponenziale di interessi diffusi o collettivi bensì, iure proprio, in qualità di soggetto danneggiato dal reato, bensì come aveva ottenuto condanna in proprio favore al risarcimento del danno per il reato di maltrattamento di animali. Anche questa statuizione veniva confermata, ritenendo la Corte che

1. la legittimazione alla costituzione di parte civile nel processo penale o l'esperimento dell'azione di danno in sede civile non può considerarsi impedita dalla sola circostanza di essere ente di fatto, privo di una vera e propria personalità, tale legittimazione essendo comunemente attribuita anche ad associazioni non riconosciute e persino al condominio, che non ha soggettività ma è un mero centro di imputazione di interessi;
2. tale legittimazione deve riconoscersi anche per il risarcimento di danni non patrimoniali derivanti dalla lesione, riconducibili al fatto reato, assunto nello statuto a ragione stessa della propria esistenza e azione, con l'effetto che ogni attentato a tale interesse si configura come lesione della personalità o identità del sodalizio (Cass. Sez. U. pen. 24/04/2014, n. 38343; Cass. pen. 03/10/2007, n. 38290).
3. è, inoltre, pacifica (e la cosa riguarda anche il condominio, quale centro di imputazione di interessi) la configurabilità di un danno non patrimoniale, nel più ampio significato di "danno determinato dalla lesione di interessi inerenti alla persona non connotati da rilevanza economica", anche in capo agli enti collettivi, sub specie di pregiudizi derivanti dalla lesione di diritti della personalità compatibili con l'assenza di fisicità quali il diritto all'esistenza, all'identità, al nome, alla reputazione,

all'immagine (cfr. Cass. 10/07/1991, n. 7642; 05/12/1992, n. 12951; 03/03/2000, n. 2367; 02/08/2002, n. 11600; 29/10/2002, n. 15233; 13/02/2003, n. 2130; 10/04/2003, n. 5664; 16/04/2003, n. 6022; 11/02/2004, n. 2570; 26/06/2007, n. 14766). E' stato in particolare evidenziato che danno non patrimoniale in capo all'ente collettivo, sub specie di danno all'immagine, può essere rappresentato dalla diminuzione della considerazione della persona giuridica o dell'ente nel che si esprime la sua immagine, sia sotto il profilo della incidenza negativa che tale diminuzione comporta nell'agire delle persone fisiche che ricoprono gli organi della persona giuridica o dell'ente e, quindi, nell'agire dell'ente, sia sotto il profilo della diminuzione della considerazione da parte dei consociati in genere o di settori o categorie di essi con le quali la persona giuridica o l'ente di norma interagisca (v. Cass. 22/03/2012, n. 4542; 04/06/2007, n. 12929).

9665

una conferma sulla
diligenza:
l'amministratore deve
formalizzare
tempestiva denuncia
dei vizi

La pronuncia di **Cassazione civile, sez. VI, 19/04/2018, n. 9665**, consente l'estrapolazione (da un caso concreto di vizi di costruzione) di elaborare una linea – guida, per suggerire all'amministratore di usare di una particolare, solerte diligenza nel salvaguardare le ragioni del condominio.

È noto, infatti, che l'art. 1167 prevede:

- a. un termine di decadenza (denuncia all'appaltatore entro sessanta giorni dalla scoperta)
- b. un termine di prescrizione dell'azione, di due anni dalla scoperta.

Se i vizi riguardano “parti comuni” la legittimazione dell'amministratore si desume dall'art. 1130 co.1 n° 4, poiché, proprio l'effetto evitativo della decadenza connota la denuncia come “atto conservativo”

Nella specie, l'appaltatore aveva eccepito proprio la tardività della denuncia, ma nulla ha potuto a fronte dell'accertamento in forza del quale la raccomandata contenente la denuncia dei vizi e di cui, l'appaltatore (a ciò onerato) non ha dimostrato la mancata ricezione, è intervenuta infatti entro due anni dalla consegna dell'opera: detta raccomandata – che l'amministratore ha tempestivamente inviato- ha quindi interrotto il decorso del termine di prescrizione biennale previsto dall'art. 1667 c.p.c., comma 3, facendo scattare un nuovo termine di pari durata.

9992

ancora sulla forma di impugnazione -ante riforma- della delibera assembleare: solo per il condominio (e non per l'opposizione ad ordinanza-ingiunzione vale la regola della valorizzazione della tempestività del solo deposito: anche se si discute di appello)

Principi ormai noti e tralattivamente riferiti: **Cassazione civile, sez. II, 23/04/2018, n. 9992.**

Per averne contezza par sufficiente richiamare il passaggio motivazionale che si occupa della questione.

Prima una questione processuale, relativa alla tempestività dell'impugnazione, quando vi sia una scissione (e, quindi, una non coincidenza) tra la data di deposito in cancelleria e quella di pubblicazione della sentenza.

Impasse che la Cassazione risolve ribadendo il proprio ammaestramento a Sezioni Unite: si ribadisce, infatti, che non è più revocabile in dubbio che, al fine di individuare la data a partire dalla quale deve essere calcolato, in assenza di notifica del provvedimento, il termine lungo per impugnare la sentenza, occorre guardare, nel caso di sfasamento temporale tra deposito della sentenza in cancelleria e pubblicazione della stessa, al secondo adempimento.

La Corte si premura di sottolineare anche l'irrelevanza (a fini della tempestività o meno ell' impugnazione) della comunicazione del deposito della sentenza: il termine ultimo per proporre l'impugnazione previsto dall'art. 327 c.p.c., decorre dal deposito della sentenza in cancelleria e non già dalla comunicazione che di tale deposito dà il cancelliere alle parti ai sensi dell'art. 133 c.p.c., comma 2. La comunicazione della sentenza è, infatti, estranea al procedimento della pubblicazione e non integra nè un elemento costitutivo nè un elemento condizionante l'efficacia di essa ed infatti non è dovuta alle parti rimaste contumaci e non è prevista alcuna sanzione in caso di sua omissione, essendo la stessa realizzabile anche verbalmente e non necessariamente con la consegna materiale del biglietto di cancelleria (Cassazione civile, sez. 2, 08/04/2013, n. 8508; dello stesso avviso sono Cass. nn. 3251/07, 17197/06, 10963/94).

Conclusivamente, si ribadisce l'ammaestramento di SS.UU. n. 18569 del 22/09/2016 (conf. Sez. 1, Sentenza n. 6384 del 13/03/2017), la quale, ha ulteriormente precisato che: "Il deposito e la pubblicazione della sentenza coincidono e si realizzano nel momento in cui il deposito ufficiale in cancelleria determina l'inserimento della sentenza nell'elenco cronologico, con attribuzione del numero identificativo e conseguente conoscibilità per gli interessati, dovendosi identificare tale momento con quello di venuta ad esistenza della sentenza a tutti gli effetti, inclusa la decorrenza del termine lungo per la sua impugnazione. Qualora, peraltro, tali momenti risultino impropriamente scissi mediante apposizione in calce alla sentenza di due diverse date, ai fini della verifica della tempestività dell'impugnazione, il giudice deve accertare - attraverso istruttoria documentale, ovvero ricorrendo a presunzioni semplici o, infine, alla regola di cui all'art. 2697 c.c., alla stregua della quale spetta all'impugnante provare la tempestività della propria impugnazione - quando la sentenza sia divenuta conoscibile attraverso il deposito ufficiale in cancelleria ed il suo inserimento nell'elenco cronologico con attribuzione del relativo numero identificativo".

E veniamo al richiamo operato dalla sentenza alla materia condominiale: anche qui si tratta di cose già note. Si discuteva della tempestività dell'appello, sostenendo il ricorrente che non poteva esser condiviso l'orientamento assunto dai giudici del merito, secondo il quale *una volta proposto l'appello con ricorso, anzichè con citazione, ai fini della tempestività della impugnazione, si sarebbe dovuto guardare al momento della notifica del ricorso e del pedissequo decreto giudiziale, senza considerare che già il deposito tempestivo del ricorso è idoneo al raggiungimento dello scopo dell'atto di costituire il rapporto processuale.*

Si legge in motivazione (a sostegno del rigetto del gravame) che di recente questa Corte, a Sezioni Unite, ha statuito che l'appello avverso sentenze in materia di opposizione ad ordinanza-ingiunzione, pronunciate ai sensi della L. 24 novembre 1981, n. 689, art. 23, in giudizi iniziati prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150, ove erroneamente introdotto con ricorso anzichè con citazione, è suscettibile di sanatoria, ma a condizione che nel termine previsto dalla legge l'atto sia stato non solo depositato nella cancelleria del giudice, ma anche notificato alla controparte, **non trovando applicazione il diverso principio, non suscettibile di applicazione al di fuori dello specifico ambito, affermato con riguardo alla sanatoria delle impugnazioni delle deliberazioni di assemblea di condominio spiegate mediante ricorso**, e senza che sia possibile rimettere in termini l'appellante, non ricorrendo i presupposti della pregressa esistenza di un consolidato orientamento giurisprudenziale poi disatteso da un successivo pronunciamento (Sez. U, Sentenza n. 2907 del 10/02/2014).

Solo per la materia condominiale (stante la sua specifica peculiarità) si ha – dunque- riguardo (sub specie tempestività) al deposito del ricorso. Tuttavia, la questione è destinata a svuotarsi di rilevanza pratica, pacifico essendo che nell'attualità, la tempestività dell'impugnazione di delibera assembleare va valutata sotto due ulteriori e concorrenti aspetti:

- a. preventivo (obbligatorio) esperimento del procedimento di **mediazione obbligatoria** (discutendosi solo se – una volta proposta la domanda di mediazione entro il termine di trenta giorni- quest' ultimo inizi a decorrere – nuovamente per intero- volta che la condizione di procedibilità abbia avuto effettivo sfogo, ovvero se il termine già trascorso vada, comunque, computato; ovvero se il termine possa esser salvato dalla proposizione della domanda, con esperimento della mediazione in coincidenza con il decorrere di quello di comparizione). Con l'ulteriore precisazione che il termine di decadenza non è sospeso dalla proposizione del ricorso di urgenza volto ad ottenere la sospensione dell'efficacia della delibera (1137 u.c. c.c.);
- b. l'eliminazione (nel nuovo testo) del richiamo al “ricorso”, sostituito dall'espressione “può adire l'autorità giudiziaria”: quindi, richiamo – implicito- alle forme del giudizio ordinario (citazione), non ponendosi più il problema dello sfasamento del termine di deposito e successiva notifica. Si pone solo il problema dell'effetto di salvaguardia che può esser connesso alla semplice presentazione della richiesta di notifica dell'atto all'Ufficiale Giudiziario (o, comunque, alla richiesta di notifica)

stante l'ormai pacifica scissione del termine di salvaguardia verso il notificante (richiesta dell'incombente) ed il notificato (ricezione dell'atto).

10048

ancora sulla tipologia dei “gravi vizi costruttivi” con riferimento ai termini di impugnazione ed alla classificazione tipologica delle fessurazioni come “grave vizio strutturale”

Si occupa della ricorrente vicenda **Cassazione civile, sez. II, 24/04/2018, n. 10048.**

Si discuteva dell'accoglimento della domanda proposta da alcuni condomini e dal condominio nella sua interezza, nei confronti della venditrice, dell'appaltatrice, del progettista e del direttore dei lavori, volta ad ottenere il risarcimento per gravi difetti e vizi dell'immobile.

La Corte di Appello riformava parzialmente la sentenza di primo grado, rigettando la domanda del condominio nei confronti del progettista e confermando la condanna in solido delle altre parti.

Riteneva, nel dettaglio, che *l'unico titolo di domanda coltivato e comunque non colpito da decadenza fosse quello dei gravi vizi ex art. 1669 c.c.; ha reputato non rientrare tra gli stessi le accertate diffuse cavillature superficiali*, per questo diminuendo l'entità del risarcimento.

Per quanto qui interessa, la Corte si premura di precisare che:

- a. ai fini della tempestività della denuncia, si deve aver riguardo al momento **dell'effettiva, piena, conoscenza del vizio**. Nel concreto, dice la Corte, si deve ritenere che il condominio avesse avuto una conoscenza imperfetta dei vizi e dell'impatto di essi sulla complessiva struttura **sino al completamento dell'accertamento tecnico preventivo all'uopo richiesto**, non essendo a tanto idonea la parziale consapevolezza prima acquisita, a livello ancora di sospetto.
- b. infatti, secondo consolidato orientamento, (Cass. n. 9966 del 2014) il **termine** di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c., a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, **decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause**, e tale termine può essere **postergato all'esito degli accertamenti tecnici** che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale. Inoltre (Cass. n. 1463 del 2008) ai fini del decorso del termine, è **necessaria la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause**, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo.
- c. è altrettanto incontestabile che
 1. **la responsabilità ex art. 1669 c.c., trova applicazione, anche in via concorrente, quando il venditore-costruttore abbia realizzato l'edificio servendosi dell'opera di terzi**, se la costruzione sia a esso riferibile, in tutto o in parte, per aver partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo

- il potere di coordinare lo svolgimento di attività altrui o di impartire direttive e sorveglianza, sempre che i difetti siano riportabili alla sua sfera di esercizio e controllo (Cass. n. 16202 del 2007),
2. la riferibilità va intesa in senso più ampio rispetto a quella che si riscontra nel rapporto tra committente dominante e nudus minister (mero esecutore dell'opera); in tal senso l'art. 1669 c.c., mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo nei casi in cui il **venditore** abbia **con propria gestione di uomini e mezzi provveduto alla costruzione**, ma anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati, come l'appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, abbia **mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza** sullo svolgimento dell'altrui attività, sicchè anche in tali casi la costruzione dell'opera è a lui riferibile (così Cass. n. 567 del 2005).

Ciò premesso in termini generali, l'accoglimento del ricorso è giustificato dall'errore in cui è incorsa la Corte di Appello nell'accogliere una nozione limitata di "gravi vizi" (escludendo le cavillature).

Ciò in quanto:

- a. al fine di distinguere dal punto di vista giuridico il concetto di vizi che incidano sulla conservazione e funzionalità dell'edificio ex art. 1669 c.c., dalla diversa nozione di vizi dell'opera ex art. 1667 c.c., questa corte è di recente intervenuta a sezioni unite (Cass. sez. U n. 7756 del 2017; si richiama anche Cass. n. 22553 del 2015) chiarendo che sono **gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardino elementi secondari ed accessori** (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, etc.), **purchè tali da comprometterne la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene**, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.
- b. quindi, **anche vizi che riguardino elementi secondari ed accessori, come i rivestimenti, devono ritenersi tali da compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.**
- c. con specifico riguardo al rivestimento (affermando lo stretto collegamento tra fessurazioni e struttura del bene), precisa la Corte che
 1. in edilizia il rivestimento (verticale o murale e orizzontale, quest'ultimo se sottostante definito pavimento - v. per l'utilizzo delle nozioni ad es. art. 1125 c.c.) è applicato agli **elementi strutturali di un edificio con finalità di accrescimento della resistenza alle aggressioni degli agenti chimico-fisici**, anche da obsolescenza, e atmosferici, svolgendo **anche funzioni estetiche**; in tale quadro le fessurazioni o micro fessurazioni (tra le quali le cavillature) di intonaci (o anche di altri tipi di rivestimento), se non del tutto trascurabili, a prescindere dalla possibilità di dar luogo o no a infiltrazioni, **realizzano**

- comunque nel tempo una maggiore esposizione alla penetrazione di agenti aggressivi sugli elementi strutturali, per cui esse - pur se ascrivibili a ritrazione dei materiali - sono prevenute mediante idonee preparazioni dei rivestimenti in senso compensativo e idonea posa
2. quand' anche le fessurazioni o crepe siano inidonee a mettere a rischio altri elementi strutturali e quindi **impattino solo dal punto di vista estetico**, e siano eliminabili con manutenzione anche meramente ordinaria (Cass. n. 1164 del 1995 e n. 1393 del 1998), esse - in quanto incidenti sull'elemento pur accessorio del rivestimento (di norma, l'intonaco) - **debbono essere qualificate in via astratta, ove non siano del tutto trascurabili, idonee a compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene** e, quindi, a rappresentare grave vizio ex art. 1669 c.c. (così Cass. sez. U. n. 7756 del 2017)
 - d. si deve, quindi, ritenere **superato** il precedente indirizzo per cui *lesioni - anche sottoforma di micro fessurazioni - ai rivestimenti (pur se d'intonaco) possano considerarsi irrilevanti in quanto incidenti solo dal punto di vista estetico* (v. ad es. Cass. n. 13268 del 2004 e n. 26965 del 2011, ma in senso contrario v. già n. 12792 del 1992).

10073

ancora sulla presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c. (corte, servizi igienici e centrale termica)

Il giudice di legittimità è chiamato a pronunciarsi sulla condominialità o meno di alcuni beni (una corte, un locale destinato a servizio igienico e una centrale termica) che un condomino aveva (con interventi edilizi innovativi) segregato in proprio favore. Della vicenda si occupa **Cassazione civile, sez. II, 24/04/2018, n. 10073**.

La questione si sostanziava nel fatto che, in sede di approvazione (a maggioranza) delle tabelle millesimali detti locali erano stati attribuiti alla sola società convenuta, come peraltro aveva disposto anche il regolamento. Ciò determinava una diversa (e penalizzante per i ricorrenti) ripartizione delle spese.

I giudici del merito rigettavano la domanda dell'impugnate rilevando che *i locali in contestazione non erano menzionati nel rogito di acquisto, nè erano rappresentati come parti comuni anche ai locali commerciali nelle planimetrie catastali redatte dall'originario proprietario dell'intero edificio, mentre figuravano nell'atto di acquisto della società convenuta (dante causa)*; che dalla descrizione dello stato di fatto dell'immobile prima della costituzione del condominio risultava che i locali erano a servizio dei soli piani superiori, essendo peraltro raggiungibili solo attraverso il vano scale, non anche quindi dai negozi aventi un ingresso autonomo; che mancava una relazione di accessorieta tra i locali e l'intero edificio.

Vanamente ricorre per Cassazione la società soccombente. Rigettando il ricorso osservava la Corte:

1. è corretto escludere la pertinenzialità, atteso che, trattandosi di pertinenze delle unità ad uso residenziale, peraltro raggiungibili solo dal cortile interno e non direttamente dai locali commerciali muniti di ingresso autonomo, esse non avessero

- natura condominiale* e che pertanto, proprio in forza di tale destinazione, **non potesse operare l'art. 1117 c.c. il cui presupposto è appunto (a) la sussistenza di una relazione di accessorietà tra i locali comuni e l'edificio, oltre che (in negativo) il (b) collegamento funzionale tra i primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva**
2. più in generale, rileva che la pertinenzialità è stata esclusa proprio sulla scorta di queste considerazioni (e non in base al tenore del – peraltro successivo- rogito con il quale la società ricorrente aveva – a suo tempo – acquistato il bene oggetto di proprietà condominiale).
 3. Inoltre, la Corte ha modo di richiamare il proprio ammaestramento in tema di operatività della presunzione di condominialità:
 - a. l'accertamento relativo alla sussistenza del legame di **essenziale indissolubilità e/o di accessorietà tra il bene di proprietà singola e gli altri beni, è demandato al giudice di merito** ed è incensurabile in sede di legittimità se non affetto da vizi logici e giuridici della motivazione; allo stesso giudice è demandata anche l'interpretazione dei titoli allegati per escludere il diritto di condominio (Cass. 21.12.2007, n. 27145; Cass. 16.2.2004, n. 2943).
 - b. la verifica di detta **relazione di accessorietà è indispensabile e preliminare per ritenere operante la presunzione dell'art. 1117 c.c.**, nel senso che ove quell'accessorietà manchi in concreto, detti beni non possono presumersi - già solo per questo fatto - comuni a tutti i condomini senza che occorra verificare la sussistenza di un titolo contrario alla suddetta presunzione, e, a tal fine, fare riferimento all'atto costitutivo del condominio (Cass. 16.1.2018, n. 884; Cass. 2.3.2007, n. 4973; Cass. 25.1.2007, n. 1625).
 - c. **quando il bene**, anche se rientrante nell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c., per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, **serva in modo esclusivo al godimento di una parte dell'edificio in condominio, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini**, giacchè la destinazione particolare vince la presunzione legale di comunione, alla stessa stregua di un titolo contrario (Cass. 29.12.1987, n. 9644; Cass. 25.2.1975, n. 758).
 - d. **3.4 per escludere la presunzione di proprietà comune, di cui all'art. 1117 c.c., non è necessario che il contrario risulti in modo espresso dal titolo**, essendo sufficiente che da questo **emergano elementi univoci** che siano in contrasto con la reale esistenza di un diritto di comunione, dovendo la citata presunzione **fondarsi sempre su elementi obiettivi che rivelino l'attitudine funzionale dei bene al servizio o al godimento collettivo**
 - e. 35. quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, che forma oggetto di un autonomo diritto di

proprietà, ovvero risulta comunque essere stato a suo tempo destinato dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso esclusivo, in guisa da rilevare che si tratta di **un bene avente una propria autonomia e indipendenza, non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale**, viene meno il presupposto per l'operatività dell'art. 1117 c.c. (cfr., in motivazione, Cass. 23.9.2011, n. 19490; Cass. 28.4.2004, n. 8119; Cass. 27.12.2004, n. 24015).

La conclusione è che, quando si esclude (sulla scorta degli elementi sovra richiamati) tale **relazione di accessorietà funzionale, non occorre attribuire più rilievo al contenuto dei titoli né considerare che l'atto di accatastamento compiuto dall'unico proprietario prima della costituzione del condominio non era stato richiamato nella prima vendita**, potendo esso rilevare solo quale titolo contrario alla presunzione ex art. 1117 c.c., (cfr., Cass. 7.5.2010, n. 11195; Cass. 23.2.2011, n. 2670; Cass. 23.2.1991, n. 1915).

Infine, correttamente la Corte distrettuale ha ritenuto che dei locali potesse disporre l'originario proprietario a vantaggio di taluni soltanto degli acquirenti delle singole porzioni, non facendo essi parte dei beni condominiali.

10074

funzione
pertinenziale del
sottotetto, acquisto
per usucapione e
domanda nuova in
appello

Della complessa questione si occupa **Cassazione civile, sez. II, 24/04/2018, n. 10074**. Si discuteva dell'intervenuto acquisto (o meno) per usucapione del sottotetto, poiché "l'attrice (sosteneva) *che la stessa ed i suoi danti causa avevano manifestato l'inequivoca volontà di estendere il loro possesso sul sottotetto, anche mediante l'edificazione e l'ampliamento dei volumi realizzati*". In via subordinata chiedeva che fosse comunque pronunciata l'usucapione abbreviata ex art. 1159.

Il Tribunale rigettava la domanda, ritenendo che, ancorchè ai fini dell'usucapione del bene comune non è necessaria l'intervensio possessionis, tuttavia non risultava comunque documentata una manifestazione di volontà dell'animus excludendi, non essendovi la prova dell'incompatibilità dell'attuale possesso dell'attrice con quello degli altri condomini, atteso che, a detta della stessa attrice, il locale oggetto di causa era sempre stato inaccessibile agli altri condomini.

Andava altresì disattesa la domanda di usucapione abbreviata per la carenza del requisito della buona fede, poiché l'attrice si sarebbe potuta avvedere dell'alienità del bene al momento dell'acquisto mediante una semplice verifica catastale o l'esame dei registri immobiliari.

L'appello veniva rigettato, ritenendo, peraltro, la Corte la novità della domanda relativa alla richiesta di accertamento che *il bene era di sua proprietà in quanto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali non era mai stato destinato a servizio del condominio, trattandosi in realtà di una pertinenza dell'unità immobiliare sita all'ultimo piano, e dalla stessa pacificamente acquistata*.

Avverso tale statuizione proponeva ricorso per Cassazione la soccombente che incontrava i favori della Corte, sulla scorta di questo percorso argomentativo.

Ha errato la Corte di merito nel ritenere che costituisse una domanda nuova, in quanto basata su di una diversa causa petendi (e, quindi, non esaminabile) quella motivata sul presupposto che trattandosi di bene pertinenziale all'appartamento dalla medesima acquistato, il trasferimento era avvenuto a titolo derivativo, e proprio per effetto dell'atto di acquisto dell'appartamento,

Si ribadisce, per contro, il precedente, costante, orientamento, secondo il quale:

- a. (cfr. da ultimo Cass. n. 40/2015) in tema di limiti alla proposizione di domande nuove in appello, non viola il divieto di "ius novorum" la deduzione, da parte del convenuto dell'acquisto per usucapione, ordinaria o abbreviata, della proprietà dell'area rivendicata da controparte qualora già in primo grado egli abbia eccepito ad altro titolo la proprietà dell'area medesima, **in quanto la proprietà e gli altri diritti reali di godimento appartengono alla categoria dei cosiddetti diritti autodeterminati, che si identificano in base alla sola indicazione del loro contenuto e non per il titolo** che ne costituisce la fonte, la cui eventuale deduzione non assolve ad una funzione di specificazione della domanda o dell'eccezione, ma è necessaria ai soli fini della prova (in termini analoghi, e proprio con riferimento alla situazione che qui ricorre, in cui a fronte della deduzione in primo grado di un acquisto per usucapione, in appello si sosteneva che l'acquisto della proprietà fosse avvenuto a titolo derivativo, cfr. Cass. n. 8986/2017).
- b. (cfr. Cass. n. 23851/2010) i diritti reali, in quanto diritti assoluti, appartengono alla categoria dei diritti c.d. autodeterminati, che si identificano in base alla sola indicazione del loro contenuto e non per il titolo che ne costituisce la fonte. Pertanto,
 1. da un lato l'attore può mutare titolo della domanda senza incorrere nelle preclusioni della modifica della "causa petendi",
 2. dall'altro il giudice può accogliere il "petitum" in base ad un titolo diverso da quello dedotto senza violare il principio della domanda di cui all'art. 112 c.p.c., e ciò anche laddove il diverso titolo di acquisto sia indicato per la prima volta in appello (cfr. Cass. n. 12607/2010; Cass. n. 24400/2014; Cass. n. 11521/1999; Cass. n. 24702/2006, a mente della quale l'indicazione del diverso modo di acquisto potrebbe intervenire in tutto il corso del giudizio di appello).
- c. viene, quindi, demandato al giudice del merito di **accertare se il bene oggetto di causa potesse reputarsi o meno come pertinenziale rispetto alle unità immobiliari poste all'ultimo piano e cioè riscontrando se avesse o meno funzione esclusiva di protezione dell'appartamento dell'attrice (cfr. ex multis, Cass. n. 7764/2009) e quindi anche in relazione all'appartamento dell'attrice, alla luce della situazione di fatto esistente alla data della creazione del condominio.**

Altra questione che la Corte è chiamata ad esaminare è quella relativa alla legittimità di una delibera che accordava il diritto di uso della mansarda approvata solo a maggioranza e non all'unanimità: più che scendere nel merito della vicenda, cale qui richiamare gli arresti sviluppati dalla Corte.

Può esser utile, per capire di cosa si discute, riportare il tenore della delibera in questione che ineriva – all'estro di quanto concesso alla condomina – la necessità (per aversi usucapione) del mutamento della detenzione in possesso: " *il sottotetto, parte comune, senza accesso dall'esterno, posto nel corpo basso dello stabile, venga usufruito in modo esclusivo dagli appartamenti sottostanti, fermo restando che la falda del sottotetto non venga in alcun modo modificata, ad eccezione di eventuali lucernari*".

Secondo il ricorrente con tale delibera sarebbe stato concesso un diritto reale di uso in favore dei condomini richiedenti, e che quindi tale **diritto presupporrebbe per la sua validità una delibera adottata all'unanimità ex art. 1108 c.c. (cfr. Cass. n. 15024/2013, per la quale in tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1108 c.c., comma 3, applicabile al condominio in virtù dell'art. 1139 c.c., per la costituzione di diritti reali sulle parti comuni è necessario il consenso di tutti i condomini, che non può essere sostituito da una deliberazione assembleare a maggioranza e dal decorso del tempo necessario a consolidarla).**

Il principio (condivisibile in teoria) non può, dice la Corte, trovare concretamente applicazione, dovendosi interpretare la delibera nel senso della sua idoneità ad *attribuire un uso esclusivo, ma accompagnando a tale espressione il riferimento ad una situazione di mera detenzione*, il che, ricorda la Corte, non consente di poter affermare che i giudici di appello abbiano opinato per l'attribuzione di un diritto reale di uso.

Si trattava, perciò, dell'attribuzione di un *diritto personale di godimento*, riconducibile quindi alla figura contrattuale del comodato, per la cui concessione non si pone quindi la necessità di una delibera all'unanimità, come nel diverso caso della concessione di un diritto reale di godimento sui beni comuni.

10154

una (lapidaria)
precisazione sull'art.
2051 c.c.

Lapidariamente **Cassazione civile, sez. III, 27/04/2018, n. 10154**, ritorna sulla responsabilità da cosa in custodia.

L'attore ha convenuto in giudizio il Condominio per sentirlo condannare al risarcimento dei danni subiti a causa di una caduta sulle scale condominiali, verificatasi mentre scendeva una rampa delle scale condominiali, a causa della presenza di sostanze oleose sul pavimento.

Il Tribunale rigettava la domanda, compensando le spese, con sentenza confermata dalla Corte di Appello, avverso la quale il danneggiato vanamente proponeva ricorso per Cassazione, che – anch'esso – veniva rigettato.

Fa le mostre di condividere, la Corte regolatrice, l'affermazione dei giudici del merito che avevano *chiaramente ritenuto l'evento ascrivibile al fatto del terzo che ha avuto efficacia causale esclusiva nella produzione dello stesso*.

Tale affermazione – dice la Cassazione- è coerente con quanto ritenuto dalla sua stessa giurisprudenza richiamando pertinente giurisprudenza al riguardo, per la quale:

- a. aveva certamente efficacia esimente "l'addebitabilità della presenza della sostanza oleosa ad un terzo"
- b. tale efficacia esimente non è scalfita dalla " non identificazione del terzo", giacchè un tanto non costituisce elemento ostativo alla ritenuta sussistenza del fortuito", considerato dalla Corte territoriale connotato, nella specie, da imprevedibilità ed inevitabilità.

10155

contratto di locazione ed oneri accessori

La sentenza resa da **Cassazione civile, sez. III, 27/04/2018, n. 10155**, è di particolare interesse per la conferma (anche solo per ragioni di rito) dell'accertamento consolidato in sede di merito.

Era stato, in primo grado, rigettata la richiesta di sfratto per morosità con accoglimento della domanda riconvenzionale sviluppata dal conduttore relativa a canoni pagati in eccedenza.

A tal fine si valorizzavano le clausole contrattuali che prevedevano che:

- a. le spese condominiali erano dovute dal conduttore in sede di consuntivo entro due mesi dalla richiesta (art. 12 del contratto),
- b. il locatore, che agiva per sentir pronunciare il rimborso di oneri condominiali, aveva l'onere di dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, non soltanto attraverso una costituzione in mora del conduttore ai sensi della L. n. 392 del 1978, ma anche in relazione all'esistenza, all'ammontare e ai criteri di ripartizione del rimborso richiesto.
- c. in concreto (ribadendosi, così, quando ed in che termini il rimborso sia dovuto) non aveva ottemperato il locatore che non aveva dato prova, nè dell'avvenuta anticipazione delle somme, nè di quali importi gravassero, in concreto, sul conduttore.

Ricostruzione pienamente confermata in sede di legittimità: è proprio attraverso l'esame della fattispecie (che, peraltro, implicitamente conferma l'estraneità dell'amministratore al rapporto conduttore-inquilino) che si può perimetrare una road map con riguardo alle modalità di riscossione degli oneri condominiali, da parte del locatore, secondo la seguente progressione:

1. innanzi tutto, occorre aver riferimento alle clausole contrattuali (nel quale può esser disciplinato, in modo parzialmente difforme, rispetto a quanto previsto dagli artt. 9 e 10 della l.392/78, nei limiti in cui – soprattutto per le locazioni ad uso non abitativo- il rapporto conduttore/condominio);
2. in ogni caso, poiché il condominio è "terzo" rispetto al rapporto di locazione, nei confronti dell'ente è assolutamente irrilevante l'eventuale validità o invalidità della clausola contrattuale, riguardante la ripartizione interna dell'onere condominiale.

3. in caso contrario, valgono le regole poste dal combinato disposto degli artt. 9 e 10 l.392/78 e, quindi:
 - a. richiesta – costituzione in mora del conduttore
 - b. successiva decorrenza dello “spatium deliberandi” per effettuare il pagamento o per chiedere giustificazione sui criteri di riparto
 - c. in ogni caso, è solo il locatore tenuto nei confronti del condominio, tant'è vero che si parla di “anticipazione”, da regolare successivamente nel rapporto contrattuale interno.

10182

ancora una conferma
sul lastrico solare

Lapidaria conferma di principi noti fornisce **Cassazione civile, sez. II, 27/04/2018 n. 10182.**

Quel che qui interessa, riguarda l'accertamento della natura (comune o meno) di un lastrico solare, con riferimento al quale era stata avanzata richiesta di riduzione in pristino stato, assumendo l'illegittimità (anche in relazione alla natura apprensiva in via esclusiva) degli interventi realizzati da altro condomino.

Sosteneva, il ricorrente, che i lastrici solari rivestono la natura di bene condominiale ex art. 1117 c.c., connotazione che veniva rafforzata anche alla luce delle caratteristiche del bene.

Nella comparsa di risposta i convenuti avevano chiesto accertarsi l'esistenza da tempo immemorabile di porte e finestre che consentivano di accedere al lastrico dall'immobile acquistato dai ricorrenti, il che avrebbe permesso di affermarne la natura quanto meno condominiale.

Rileva, la Cassazione, l'insindacabilità dell'apprezzamento di merito, avendo essa reputato che, **sulla scorta dei titoli di provenienza, era possibile affermare che l'originaria unica proprietaria dell'immobile si era riservata a proprietà del lastrico solare**, impedendo quindi sia l'acquisto da parte dei convenuti, sia l'acquisto della qualità di bene condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Dunque si conferma che l'esclusione dalla presunzione di condominialità posta dall'art. 1117 c.c. può esser vinta dalla semplice espressa previsione contenuta nell'atto di acquisto; meglio, nell'atto (prima ed originaria alienazione) che costituisce il condominio.

10.05.2018
andrea andrich
avvocato in venezia