



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

dicembre 2018

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

FRANCESCO MARIA PIAVE
05 febbraio 1851

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

Sommario

31462	3
ancora sulla miglioria e realizzazione dell'ascensore; un' applicazione concreta della solidarietà condominiale	
31537	5
la tutela del prestigio e dell' onore vale anche per il condomino non virtuoso	
31540	7
ancora sull' esclusione di responsabilità da cose in custodia e condotta escludente del danneggiato	
31977	8
morosità, successivo adempimento e debenza delle spese di ingiunzione, quando il pagamento è avvenuto dopo l'emissione del decreto, ma prima della sua notificazione: il pagamento del solo capitale non esonera dal pagamento delle spese di lite liquidate	
32143	10
un obiter sull' automatico trasferimento delle pertinenze?	
32146	11
condominalità e lastrico solare; opere art.1102 c.c.	
32195	13
un richiamo sulla legittimazione processuale dell'amministratore	
32346	14
maggioranze, tabelle millesimali, delibera e sua impugnazione	
32475	16
sull' invalidità dell'assemblea per mancata convocazione ed un obiter, consolidato, sulle forme di impugnazione	
32538	16
condominio e clausola arbitrale: un caso di particolare interesse	
32747	17
ancora una questione di particolar rilevanza: legittimazione del singolo condomino all' impugnazione di una sentenza che ha visto soccombente il condominio	
32769	18
beni comuni, servitù di uso pubblico, e canone per l' utilizzazione di bene condominiale deliberato in assemblea	
32899	20

comunione del muro divisorio	
32906	21
occupazione del sottotetto da parte del singolo condomino	
33037	23
ancora in tema di occupazione del sottotetto	
33038	26
impugnazione di delibera e trasparenza contabile: la mancanza di registro contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica è causa di invalidità: qualche linea-guida.	
33039	29
opposizione a decreto ingiuntivo, comproprietà dell'unità immobiliare e caratura millesimale: impugnabilità senza limiti della delibera nulla, anche per singole voci di spersa: principio dell'apparenza del diritto.	
33046	31
ancora sulla legittimazione dell'amministratore, e sul suo collegamento all'oggetto della delibera	
33057	32
in che misura i consiglieri di condominio, incaricati della verifica dei preventivi vincolano l'assemblea	
33166	34
ancora su responsabilità ex art. 2051 c.c. e concorso del fatto colposo del danneggiato	
28418	35
... una ritardataria: ancora sulla disciplina del lastrico solare	

31462

ancora sulla migioria e realizzazione dell'ascensore; un' applicazione concreta della solidarietà condominiale

Di ascensori e modifica per un miglior uso della cosa comune, si occupa **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 5 dicembre 2018, n. 31462**

Gli attori chiedevano che il Tribunale accertasse e dichiarasse l' **illegittimità dell'ascensore realizzato dai convenuti** e che questi ultimi fossero condannati alla **riduzione in pristino** dello stato dei luoghi ed al risarcimento dei danni.

I convenuti resistettero alla domanda, chiedendo, in via riconvenzionale, la condanna degli attori al risarcimento del danno derivato dal ritardo nell'esecuzione dell'opera.

Il Tribunale rigettò entrambe le domande e sul gravame proposto dagli originari attori principali, la Corte di Appello confermò la pronuncia di primo grado.

Evidenziavano i giudici di appello, quanto alla **riduzione del varco utile per il passaggio** delle persone e di cose e di eventuali biciclette o scooter, *che tramite la rimozione degli scarichi e la demolizione della muratura di rivestimento era possibile ottenere una larghezza del varco di 84 cm., sufficiente al passaggio anche delle moto.* In relazione alla **riduzione dell'illuminazione dei locali**, rilevarono che gli attori comunque rimanevano nei parametri previsti dal Regolamento Edilizio Comunale per le nuove costruzioni, potendosi in ogni caso far ricorso, come già avveniva, all'illuminazione artificiale, e ciò tenuto conto che si trattava di locali nei quali non è prevista la permanenza di persone. Quanto alla dedotta **riduzione della ventilazione**, la sentenza osservò che del pari, con il ricorso a modesti lavori, era possibile ripristinare la ventilazione richiesta dal R.E.C. potendosi anche in tal caso far ricorso ad un impianto di ventilazione meccanica.

Queste caratteristiche tecniche (con valutazione confermata dalla Cassazione) portava ad affermare che, **avendo i convenuti assunto a loro carico tutte le spese di realizzazione dell'impianto di ascensore, costoro avevano esercitato un loro diritto ex art. 1102 c.c.** che li abilitava quindi a procedere alla collocazione dell'ascensore: nella comparazione degli interesse, infatti, si doveva attribuire **prevalenza all'esigenza di avvalersi di un impianto indispensabile ai fini di una completa e reale utilizzazione del bene**, tenuto conto delle previsioni di cui alla legge n. 13/89 (eliminazione barriere architettoniche), in relazione ai limitati effetti invasivi sulle altrui proprietà che caratterizzavano l'impianto.

Avverso tale accertamento proponevano ricorso per Cassazione i soccombenti, che – tuttavia – la Corte rigettava.

I ricorrenti si dolevano del fatto che **i giudici del merito avessero inquadrato la fattispecie nell'ambito dell'art. 1102 c.c., anziché delle innovazioni vietate ex art. 1120 c.c.)**

Nel rigettare il ricorso la Corte rileva che:

1. l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un bene comune, deve considerarsi **indispensabile ai fini dell'accessibilità**

- dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento**, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'**art. 1102 cod. civ.** (Sez. 2, Sentenza n. 14096 del 03/08/2012; conf. Sez. 2, Sentenza n. 10852 del 16/05/2014): precisiamo, quindi, si tratta di una modalità (consentita) di godimento più intenso della cosa comune
2. richiamando un orientamento costante ed anche di recente ribadito (Cass. n. 7938/2017) la Corte di Legittimità conferma che in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la I. n. 13 del 1989 costituisce espressione di un principio di **solidarietà sociale**: proprio per questo essa persegue **finalità di carattere pubblicistico** perché volta a favorire, nell'interesse generale, e, quindi, l'accessibilità agli edifici
 3. proprio perché si tratta di disposizione di natura pubblicistica, un tanto significa che si tratta di disposizioni che non rientrano nella disponibilità delle parti: quindi **non possono essere derogate dall'autonomia privata** e, quindi, neppure da disposizioni contenute nel **regolamento condominiale** (anche se contrattuale), o esser subordinate al consenso dell'**assemblea condominiale**. Nel caso concreto la Corte ha ribadito che *la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore ed il conseguente ampliamento della scala padronale non possono essere esclusi per una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera all'autorizzazione del condominio*;
 4. la legittimità dell'ampliamento, dunque, risponde esclusivamente alla verifica del rispetto dei limiti al più intenso godimento individuale posti dall'art. 1102 c.c. (pari uso e destinazione). Una volta che ciò sia accertato si deve (dice la Corte) *tributare ad una norma siffatta valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'immobile, rendendosi, a tal fine, necessario solo verificare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c., da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale*;
 5. si richiama, a conferma, un ulteriore precedente (Cass. n. 6129/2017), secondo il quale l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche, rientra fra le opere di cui all'
 - a. **art. 27, comma 1, della l. n. 118 del 1971 ed all'art. 1, comma 1, del d.P.R. n. 384 del 1978, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, della l. n. 13 del 1989, va approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c.,**
 - b. in caso di deliberazione contraria o omessa nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, l'innovazione **può essere installata, a proprie spese, dal portatore di handicap, con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c.,** secondo quanto prescritto dal comma 3 del citato art. 2;
 6. conclude la corte rilevando che la verifica della sussistenza dei requisiti di realizzabilità dell'intervento non va compiuta "in astratto", ma va realizzata in concreto, tenendo conto del principio di **solidarietà condominiale**, che implica il **contemperamento di vari interessi**, tra

i quali, tuttavia, rileva primario interesse anche quello delle **persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche**, in quanto si tratta di un **diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati** e che conferisce comunque **legittimità all'intervento innovativo**, requisito che va riconosciuto non solo in caso totale idoneità dell'intervento ad eliminare del tutto la barriera, essendo sufficiente che esso sia in grado di **attenuare sensibilmente** le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione;

7. con specifico riferimento alla ripartizione della spesa, ricorda la Corte che ben può esser che non sia necessario dar corso ad un tanto, atteso che **la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta può essere assunta interamente a proprio carico da un condomino**: tale specificità non esclude che possa trovare applicazione, in ogni caso, la **norma generale di cui all'art. 1102 cod. civ.**, che contempla **anche le innovazioni**, ed *in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto*: questo diritto, ricorda la Corte, importa come corollario la facoltà, per il singolo comunista, di **apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune** (Sez. 2, Sentenza n. 24006 del 27/12/2004; conf. Sez. 2, Sentenza n. 25872 del 21/12/2010).

31537

la tutela del prestigio e dell'onore vale anche per il condomino non virtuoso

Con singolare ed interessante la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. III, 06/12/2018, n.31537**

Gli attori convenivano al giudizio del Tribunale la banca ed il condominio esponendo:

- di essere stati condomini
- che l'amministratore aveva diffuso a tutti i condomini un "rendiconto di gestione", nel quale era scritto che il condominio vantava un credito nei confronti di essi attori "per assegno insoluto"
- l'assegno consegnato era stato messo all'incasso dall'amministratore ben quindici mesi dopo la consegna e, quindi, dopo che era ampiamente spirato il termine di presentazione e comunque dopo che il conto era stato legittimamente chiuso; di conseguenza, quell'assegno non si sarebbe dovuto protestare, ma soltanto respingere
- l'aver propalato la notizia (erronea) del protesto (anche con lettera rivolta ai terzi) aveva leso il loro onore e la loro reputazione.

Il Tribunale accolse la domanda, rilevando, per quanto qui interessa, che **la responsabilità del condominio si collegava causalmente all'operare dell'amministratore** "il condominio era tenuto a rispondere, ai sensi dell'art. 2049 c.c. dell'operato del suo amministratore".

Tale accertamento veniva confermato dalla Corte di Appello la quale riteneva che

1. il rendiconto di gestione e la lettera di trasmissione, redatti dall'amministratore, avevano leso l'onore e la reputazione di ambedue gli attori;
2. il rendiconto di gestione, infatti, "integrava discredito", perchè:
 - a. conteneva l'espressione "assegno insoluto";
 - b. indicava, tra tutti i debitori morosi del condominio, il nome del solo attore, sebbene il condominio vantasse anche altri crediti nei confronti di altri condomini;
 - c. solo l'attore, fra tutti i condomini morosi, accanto all'entità del debito verso il condominio era stata indicata anche la fonte del credito, cioè l'"assegno insoluto";
3. la lettera di trasmissione del rendiconto invece "ledeva l'onore e la reputazione" dell'attore perchè rivolta a terzi e perchè vi si affermava falsamente che l'assegno era stato protestato, senza dare conto che il debito era stato pagato già otto mesi prima;
4. era irrilevante la circostanza che la menzione del protesto fosse già contenuta nei precedenti rendiconti, diffusi tra i condomini dal precedente amministratore, dal momento che **"l'eventuale diffamazione commessa in precedenza da altro soggetto non vale ad escludere la reiterazione da parte del nuovo amministratore"**.

Si confermava, poi, che il condominio doveva rispondere dell'operato dell'autore della comunicazione, in quanto tanto i **rendiconti di gestione** quanto la successiva lettera di trasmissione erano stati redatti dall'autore **non in proprio, ma nella qualità di amministratore condominiale**.

La conferma di questi elementi (in sede di giudizio di legittimità), poco conta se per ragioni di inesaminabilità nel merito della censura), porta all'individuazione di un vademecum a cui attenersi nel caso in cui sia necessaria comunicare la morosità di un condomino:

- **oggettiva verità del fatto propalato**
- **effettivo interesse alla comunicazione**
- **esatta definizione di tutti gli elementi della fattispecie.**

Interessanti sono poi i due aspetti:

- a. immedesimazione organica tra condominio ed amministratore (deriva, da un lato, che il **condominio risponde della condotta dell'amministratore**, ma – dall'altro – che il condominio, in caso di illecito, può **agire in rivalsa** nei confronti dell'amministratore stesso)
- b. non scusabilità, nel caso concretamente esaminato, della condotta diffamatoria dell'amministratore.

Infatti, il professionista cercava di giustificare la sua condotta invocando l'esimente dell'art. 51 c.p. (esercizio di un diritto ed adempimento di un dovere).

Anche qui la Corte ribadisce una precisa linea – guida:

- **l'amministratore poteva certamente informare i condomini della morosità facente capo al singolo condomino;**

- ma l' **informativa deve avvenire in modo “corretto” ed “oggettivo”**: requisiti che non potevano ritenersi rispettati nel caso concreto, posto che le modalità utilizzate (segnatamente la circostanza che d'uno solo dei condomini morosi venne indicato il nome e la causale della mora) dovevano ritenersi lesive dell'onore dell'odierno intimato.

La sentenza, per vero con interessante digressione sulla determinazione del “quantum” effettivamente risarcibile, ed escludendo il c.d. danno – evento (ovvero il danno in re ipsa, derivante dalla semplice condotta illecita e non dal collegamento causale tra quest' ultima e una lesione patrimonialmente valutabile), prosegue nell' esaminare questioni che non interessano la presente disamina.

31540

ancora sull'
esclusione di
responsabilità da cose
in custodia e
condotta escludente
del danneggiato

Conferma orientamenti consolidati la decisione resa da **Cassazione civile sez. III, 06/12/2018, n.31540**.

Il caso: l'attore evocava al giudizio del Tribunale il Condominio, assumendo di essere caduto a causa della presenza di neve e fogliame non rimosso, su una strada interna al parco, riportando la frattura del femore sinistro: Affermala che la responsabilità dell'incidente era da imputare alla cattiva manutenzione della strada da parte del convenuto condominio di cui chiedeva la condanna per colpa generica quale proprietario della strada. ex art. 2043 c.c.

Appurato, in corso di causa, che il condominio non era proprietario della strada, mutò la causa pretendi chiedendo che il medesimo fosse condannato ai sensi dell' art. 2015 c.c. (responsabilità da cosa in custodia) trattandosi di cosa divenuta pericolosa a causa delle condizioni atmosferiche.

Il Tribunale (nella resistenza del convenuto) ritenne che l'evento dannoso fosse dovuto alla condotta del danneggiato, persona anziana avventuratasi senza precauzioni su una strada ripida ed innevata, la cui condotta doveva ritenersi integrare il caso fortuito interruttivo del nesso di causalità tra la custodia della res ed il danno, secondo i principi della causalità adeguata o della regolarità causale.

Il giudice specificò che l'applicazione della norma in discorso trovava giustificazione in ragione del fatto che la strada, di per sè non pericolosa, era divenuta tale per effetto di un comportamento straordinario ed eccezionale del danneggiato che aveva interrotto il nesso causale tra la res ed il danno: era, quindi, la condotta del danneggiato che aveva reso pericolosa una cosa sostanzialmente “neutra”.

Decisione confermata dalla Corte di Appello, che – anzi- dichiarava l' appello inammissibile ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c., non avendo una ragionevole probabilità di essere accolto

Non sortiva l'effetto sperato per il ricorrente il gravame proposto: nel rigettare il gravame, rilevavano gli ermellini che i giudici del merito davano “

continuità alla consolidata giurisprudenza di questa Corte” secondo la quale la **volontaria e consapevole esposizione al pericolo da parte del danneggiato, quando esistano agevoli e valide alternative idonee a scongiurare l'eventualità di accadimenti dannosi, comporta l'interruzione del nesso di causalità tra quella situazione e l'evento pregiudizievole che avesse a verificarsi, posto che in tal caso è alla volontà dello stesso danneggiato ed alla sua decisione di correre un pericolo da lui conosciuto e facilmente evitabile che l'evento deve essere ricollegato in nesso eziologico (Cass., n. 10434 del 21/10/1998, Cass, 3, n. 4616 del 10/5/1999; Cass., 3 n. 4308 del 26/3/2002; Cass., 3 n. 10641 del 20/7/2002; Cass., 3, n. 15713 dell'8/11/2002; Cass., 3, n. 472 del 15/1/2003; Cass., 3, n. 376 dell'11/1/2005; Cass., 3, n. 21684 del 9/11/2005; Cass., 3, n. 2563 del 6/2/2007; Cass., 3, n. 4279 del 19/2/2008; Cass., 3, n. 11227 dell'8/5/2008; Cass., 3, n. 20427 del 25/7/2008; Cass. 6-3, n. 11023 del 9/5/2018; Cass., 6-3, 8/5/2018 n. 10938).**

31977

morosità, successivo adempimento e debenza delle spese di ingiunzione, quando il pagamento è avvenuto dopo l'emissione del decreto, ma prima della sua notificazione: il pagamento del solo capitale non esonera dal pagamento delle spese di lite liquidate

Di una fattispecie ricorrente (e che incontra variegate soluzioni) si occupa **Cassazione civile sez. II, 11/12/2018, n. 31977**

Approvato il piano di riparto per il pagamento del corrispettivo dovuto all'impresa, per evitare l'insorgere di morosità in capo a quest'ultima il Condominio depositava i ricorsi per decreto ingiuntivo nei confronti dei proprietari morosi.

Interessanti, per una migliore comprensione della fattispecie le date:

- il 15.7.2003 i legali dei condomini inviavano via fax alla difesa del condominio ricorrente una copia degli ordini di bonifico, da cui risultava che il denaro sarebbe giunto nella disponibilità del creditore il 21.7.2003.
- in data 18.7.2003 il Tribunale con decreti dichiarati provvisoriamente esecutivi, ingiungeva ad entrambi i condomini il pagamento delle somme dovute in forza dell'approvazione assembleare, oltre alle spese e alle competenze della procedura.
- in data 12.9.2003 il Condominio, constatato il **solo pagamento delle spese condominiali, notificava ai due condomini i decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi, unitamente ai rispettivi atti di precetto**, nei quali riconosceva il pagamento della sorte e intimava **esclusivamente il pagamento delle spese legali** liquidate dal Tribunale, oltre alle successive spese di registrazione e di precetto.

Proponevano opposizione gli ingiunti, adducendo di aver saldato il dovuto prima della notifica; per suo verso il condominio si costituiva e chiedeva fosse accertato il suo diritto di richiedere le spese legali liquidate in sede monitoria.

Il Tribunale, dichiarata cessata la materia del contendere, revocava i due decreti ingiuntivi, compensando le spese di lite per un terzo e

condannando il Condominio a rifondere a ciascuno degli opposenti i residui due terzi delle spese.

L'appello veniva respinto ed il condominio condannato al pagamento delle spese dell' ulteriore grado.

Con il ricorso (accolto con riguardo proprio al motivo in appresso riportato) il Condominio si doleva della "Violazione di norme processuali ex art 360 c.p.c., comma 1, n. 3, quale *error in iudicando*: falsa applicazione di norme di diritto", nella parte in cui la sentenza afferma che *l'ingiungente "aveva l'obbligo di astenersi dalla notifica del decreto ingiuntivo emesso e doveva chiedere in separata sede il pagamento delle spese sostenute per avviare la procedura monitoria"*; nella prospettazione del ricorrente, nessuna norma processuale vieta di notificare un decreto ingiuntivo in relazione al quale successivamente alla sua emissione e prima della notifica - sia stata pagata una parte della somma.

Come sviluppo di quello appena posto proponeva altro motivo (che la Corte, nell' affermata fondatezza del ricorso) riteneva assorbente: affermava il condominio che i giudici del merito avevano perpetrato "Violazione delle norme processuali ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (*recte* n. 3) quale *error in iudicando*. Violazione di legge: art. 91 e 92 c.p.c. là dove la sentenza impugnata, nel confermare la condanna del Condominio alle spese in primo grado, lo condanna anche alle spese del gravame, *giustificando tale decisione con l'assunto secondo cui i condomini erano stati costretti a proporre opposizione ai decreti ingiuntivi*.

Il percorso attraverso il quale la Cassazione perviene all'accoglimento del motivo, può essr così riassunto:

1. Il procedimento che si apre con la presentazione del ricorso e si chiude con la notifica del decreto di ingiunzione **non costituisce un processo autonomo rispetto a quello aperto dall'opposizione**, ma dà luogo a una fase di un unico giudizio, in rapporto al quale funge da atto introduttivo, in cui è contenuta la proposizione della domanda.
2. Quindi, il giudice che con la sentenza chiude il giudizio davanti a sè, deve **pronunciare sul diritto al rimborso delle spese sopportate lungo tutto l'arco del procedimento e tenendo in considerazione l'esito finale della lite** cfr. Cass. sez. un. n. 7448 del 1993; Cass. n. 2217 del 2007; Cass. n. 19120 del 2009; Cass. n. 18125 del 2017).
3. Nel liquidare tali spese, il giudice può bensì **escludere dal rimborso quelle affrontate dalla parte vittoriosa per chiedere il decreto di ingiunzione, qualora mancassero le condizioni di ammissibilità di tale domanda**, ma non viola affatto il disposto degli art. 91 e 92 c.p.c.:
 - a. qualora **ritenga di non farlo, lasciandole a carico della parte opponente** che, all'esito del giudizio, è rimasta soccombente sulla pretesa dedotta in lite.
 - b. il giudice può **lasciare le spese della fase monitoria a carico della parte ingiunta, allorquando la revoca del decreto ingiuntivo sia dipesa dal pagamento della somma recata**

dal decreto monitorio nel corso del giudizio di opposizione (Cass. n. 2217 del 2007.).

- c. ove la somma chiesta con il ricorso sia riconosciuta solo parzialmente dovuta, non contrasta con le disposizioni regolanti il carico suntuario, la pronuncia di **compensazione delle spese processuali, poichè l'iniziativa processuale dell'opponente, pur rivelandosi necessaria alla sua difesa, non ha avuto un esito totalmente vittorioso**, così come quella dell'opposto, che ha dovuto ricorrere al giudice per ottenere il pagamento della parte che gli è riconosciuta (sent. n. 19120 del 2009).
4. A ogni modo - ribadito che la fase monitoria e quella di opposizione fanno parte di un unico processo, nel quale il relativo onere del pagamento delle spese è regolato globalmente in base all'esito finale del giudizio ed alla complessiva valutazione del suo svolgimento anche nel caso di pagamento della somma ingiunta dopo la notifica del decreto predetto - il **creditore opposto**, che veda conclusivamente riconosciuto il proprio vantato credito, se legittimamente subisce la **revoqa** integrale del decreto ingiuntivo per effetto del **pagamento ottenuto in corso di opposizione, non può tuttavia qualificarsi soccombente** quantomeno ai fini del segmento processuale caratterizzante il giudizio monitorio (Cass. n. 18125 del 2017).

Ed ecco perché la Corte ritiene (anche qui abbiamo una specie di linea-guida) legittima la condotta processuale del condominio, che intimava il pagamento delle sole spese, atteso che il pagamento del capitale è avvenuto dopo l'emissione dei decreti ingiuntivi dichiarati provvisoriamente esecutivi, e prima della notifica dei medesimi insieme ai rispettivi atti di precetto, Quindi, bene ha fatto il condominio a richiedere il pagamento delle spese liquidate e, proprio in ragione della unitarietà del giudizio di opposizione, costituente ordinario giudizio di cognizione, **volto ad accertare, non tanto la legittimità del decreto ingiuntivo, quanto l'esistenza del credito (Cass. sez. un. n. 7748 del 1993) - non poteva certamente essere considerato parte soccombente.**

Da ciò, dunque, l'accoglimento del ricorso.

32143

un obiter
sull'automatico
trasferimento delle
pertinenze?

La pronuncia resa, in un contesto assai più articolato, da **Cassazione civile sez. II, 12/12/2018, n.32143** fornisce utile precisazione sul regime che regola il trasferimento degli accessori pertinenziali (si trattava, nello specifico, dell'accettazione di una proposta di acquisto, condizionata alla conferma per la quale era previsto un termine espresso, alla stregua del parere da richiedere ad un notaio, che si fosse riscontrato che *le soffitte poste al quarto piano dell'edificio* (ed al promittente venditore spettanti pro quota) *fossero incorporabili dai locali al piano terra oggetto della proposta di acquisto.*

Nell'ambito, appunto, di un ben più articolato contenzioso, avente riguardo all'efficacia del preliminare, alla sua conclusione ed al non verificarsi della condizione (quella sovrarichiamata) nel termine pattuito, riafferma la Corte un principio assolutamente incontestato:

“Si tenga conto d'altro canto che, in tema di condominio di edifici **le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio "accessorium sequitur principale"**, alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria, ma non anche alle cose legate all'edificio da mera relazione spaziale, costituenti beni ontologicamente diversi suscettibili di godimento fine a se stesso che si attua in modo indipendente da quello delle unità abitative (cfr. Cass. 27.4.1993, n. 4931; Cass. (ord.) 26.10.2011, n. 22361).

Correttamente, quindi, osserva la Cassazione, i giudici del merito hanno escluso la ricorrenza di questo vincolo pertinenziale, nel caso di specie, avendo esso rilevato che *"le soffitte, essendo poste al livello di sottotetto, non hanno contiguità spaziale con i locali oggetto della compravendita, per cui è esclusa una relazione di servizio tra questi ultimi e le soffitte"*

32146

condominialità e
lastrico solare; opere
art.1102 c.c.

Di condominialità e lastrico solare si occupa **Cassazione civile sez. II, 12/12/2018, n.32146**

Il caso: il Tribunale accoglieva la domanda degli attori, volta ad ottenere la condanna dei convenuti alla rimozione di tutte le opere realizzate sul fondo (che accertava esser di esclusiva proprietà degli attori medesimi) ed alla realizzazione degli interventi di rinforzo dell'edificio sito al medesimo civico. Accoglieva, inoltre, la domanda riconvenzionale, condannando gli attori ad eliminare la finestra realizzata al confine con il fondo denominato ed a risarcire il danno causato ai convenuti.

Uno dei presupposti della decisione assunta dai giudici del merito (peraltro la Corte di Appello rovesciava la sentenza di primo grado) era che, derivando le due distinte proprietà da un unico atto di alienazione, nel quale erano ricomprese anche il trasferimento delle aree scoperte, ciò aveva determinato che il lastrico solare, essendosi con l'originario atto di alienazione costituito il condominio, era divenuto bene condominiale (seppur in condominio “minimo”) a’ sensi dell’art. 1117 c.c.

Per quel che qui interessa, si evidenzia che i ricorrenti denunciavano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., nella parte in cui i giudici di appello, *una volta riscontrata la comunione della particella, in relazione alla domanda degli attori di rimozione di tutte le opere che i convenuti avevano ivi realizzato, ha escluso la possibilità di fare applicazione della previsione di cui all'art. 1102 c.c.*

Per rigettare il motivo di ricorso la Corte accoglie il seguente percorso argomentativo.

Ed, infatti, avendo i giudici di appello ritenuto che la richiesta di tutela a' sensi dell' art. 1102 c.c. costituisse, a fronte della *deduzione in citazione della qualità di proprietari esclusivi dell'area, una domanda fondata su di una causa petendi diversa da quella fatta valere ab origine*, si rende necessario, dice la Cassazione, superare l' ostacolo costituito dalla qualifica come "nuova" (e, quindi, inammissibile) della correlativa domanda sviluppata in appello.

La Corte condivide la soluzione alla quale sono pervenuti i giudici di appello, ribadendo che la domanda di rivendica proposta da coloro che assumano di essere proprietari esclusivi del bene sia diversa da quella avanzata invece quali comproprietari e rivolta ad ottenere la eliminazione di presunte condotte illegittime poste in esser dal comproprietario.

Ricorda il Collegio che *"questa stessa Corte (ha) affermato che (Cass. n. 4571/1997) poichè il **diritto di proprietà di un bene si esercita sull'interezza di questo, e non su una sua frazione, l'analogo diritto altrui ne costituisce il limite**, che, se viene meno, determina la espansione di quel diritto, ossia la proprietà esclusiva. Perciò anche in secondo grado, e pur in comparsa conclusionale, può modificarsi l'originaria domanda di accertamento della comproprietà su di un bene in quella della proprietà esclusiva, senza incorrere nel divieto di "jus novorum" (art. 345 c.p.c.), ovvero il giudice può dichiarare l'inesistenza di limite al diritto di proprietà su di un bene, in base alle risultanze processuali, senza che ciò implichi vizio di "ultra petita" (art. 112 c.p.c.), ovvero che (cfr. Cass. n. 12953/2015) in tema di **rivendicazione, il giudice può riconoscere l'esistenza di una proprietà "pro quota" pure laddove si assuma esistere una proprietà esclusiva, senza con ciò trasmodare dai limiti della domanda**, ricorrendo il vizio di *ultrapetizione* soltanto allorchè dalla pronunzia derivino effetti giuridici più ampi di quelli richiesti dall'attore, ma trattasi di precedenti che non appaiono pertinenti rispetto all'ipotesi in esame".*

Questo appena delineato è il c.d. **principio dell'indifferenza tra accertamento della proprietà esclusiva ovvero della comproprietà**.

La Corte, tuttavia, precisa che esso deve ritenersi operante

- a. **solo nel caso in cui l'azione sia diretta verso il terzo estraneo**, asseritamente autore della condotta lesiva del diritto di proprietà ovvero nei cui confronti sia richiesto il rilascio del bene: in tal caso l'assenza di diritti di comunione sul bene da parte del convenuto implica che l'accertamento circa la fondatezza della domanda non involga apprezzamenti anche in fatto differenti, atteso che in entrambe le ipotesi la fondatezza della domanda, **presuppone l'assenza di un contrastante o concorrente diritto di proprietà del convenuto**, posto che il mutamento della prospettazione della causa giustificativa della domanda si pone in un ambito solo quantitativo, investendo la misura del diritto di proprietà attribuito al richiedente.
- b. quando, invece, si tratta di **diritto in comproprietà** (a fronte di una domanda inizialmente avanzata verso un terzo sul presupposto della assenza di qualsivoglia diritto dominicale in capo al convenuto) il discorso è diverso. Si deve, quindi, qualificare come **nuova la domanda che, fermo restando il petitum, assuma invece che la**

tutela sia richiesta nella qualità di comproprietario contro altro comproprietario.

E' per questo che la Corte Coerenziatrice dà continuità al proprio costante orientamento, secondo il

quale (Cass. n. 3409/1978) **esorbita** dai limiti di una consentita **emendatio libelli il mutamento della causa petendi che consista in una vera e propria immutazione dei fatti costitutivi del diritto fatto valere in giudizio**, in guisa tale da introdurre nel processo un tema di indagine e di decisione nuovo, perchè fondato su **presupposti diversi** da quelli prospettati nell'atto introduttivo del giudizio, così da porre in essere una pretesa diversa da quella fatta valere in precedenza. Pertanto è inammissibile la domanda formulata in comparsa conclusionale e fondata su una pretesa violazione del diritto di **proprietà esclusiva**, mentre nell'atto introduttivo del giudizio la domanda era stata basata su un uso della cosa comune non conforme al dettato dell' art. 1102 c.c. **comproprietà**).

E quando si discute di comproprietà deve ritenersi – continua la Corte – che la differenza tra la richiesta di tutela della proprietà esclusiva ex art. 949 c.c. (rivendica) e quella volta invece a riconoscere la violazione dell' art. 1102 c.c. (comunione e diritti dei partecipanti alla comunione), come appunto accaduto nella fattispecie, **non sia di carattere meramente quantitativo, ma investa un profilo anche ed evidentemente qualitativo, che si ripercuote quindi sulla possibilità di ravvisare o meno un'identità tra le due domande.**

Colui che invoca la tutela della **proprietà esclusiva** può infatti limitarsi ad **allegare la compromissione del suo diritto** con la lesione della sfera dominicale, senza la necessità di alcun altro apprezzamento circa la **compatibilità dell'uso** con il pari diritto del comproprietario, indagine che invece si impone nella diversa ipotesi di cui all'**art. 1102 c.c.**, occorrendo verificare il mantenimento della destinazione e la non compromissione del pari uso degli altri comunisti.

Ecco, dunque, un' interessante precisazione sulle differenziazioni (anche sotto il profilo processuale) tra proprietà esclusiva e proprietà comune).

32195

un richiamo sulla
legittimazione
processuale
dell'amministratore

Nella motivazione **Cassazione civile sez. VI, 12/12/2018, n.32195** richiama principi noti in tema di legittimazione processuale dell'amministratore, pur senza entrare nel merito della vicenda.

Infatti, la questione è esaminata solo in un inciso ("... in disparte la questione di ammissibilità derivante dalla necessità del deposito dell'autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini in funzione di ratifica del proposto ricorso per cassazione"), il giudice di nomofilachia richiama il proprio consolidato orientamento, secondo il quale:

- **Cass. Sez. U. 6 agosto 2010, n. 18331** *“Qualora l'assemblea di condominio non abbia autorizzato preventivamente l'amministratore ad impugnare una sentenza per il condominio sfavorevole, l'amministratore potrà comunque agire per la*

- tutela degli interessi dei condomini ma dovrà opportunamente ottenere la ratifica al suo operato onde evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o di impugnazione.”;
- Cass. 31 gennaio 2011, n. 2179 “Nelle vertenze aventi ad oggetto crediti vantati da terzi verso il condominio, l'amministratore che voglia impugnare la sentenza sfavorevole alla compagine sarà legittimato a farlo solo se autorizzato dall'assemblea o se a seguito dell'impugnazione abbia ottenuto la ratifica del suo operato (nella specie, la Corte ha dichiarato inammissibile, per mancanza di autorizzazione dell'assemblea, il ricorso per cassazione proposto dall'amministratore nella controversia che vedeva opposto il condominio nei confronti dell'ex amministratore, che agiva per ottenere il rimborso di somme anticipate in favore della compagine condominiale).“ ;
 - 24 maggio 2013, n. 12972 – in motivazione- “Va pregiudizialmente esaminata l'eccezione sollevata nel controricorso ... di difetto di ius postulandi del ricorrente condominio, risultando la procura conferita al difensore dal relativo amministratore, senza che quest'ultimo risulti all'uopo autorizzato da delibera dell'assemblea condominiale, e non ricorrendo nella specie una delle ipotesi delle attribuzioni al medesimo conferite ex art. 1130 c.c..

L'eccezione è fondata.

Come le Sezioni Unite di questa Corte hanno già avuto modo di affermare, l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (v. Cass., Sez. Un., 6/8/2010, n. 18331. Cfr. altresì Cass., 31/1/2011, n. 2179).

Orbene, nel caso la procura per la proposizione del ricorso per cassazione avverso l'impugnata sentenza ... risulta in effetti conferita agli avv.ti ... dall'amministratore del condominio, in materia non rientrante tra le ipotesi di cui all'art. 1130 c.c., senza che sia stata dal medesimo indicata e a fortiori prodotta alcuna delibera all'uopo dell'assemblea condominiale, nè di autorizzazione preventiva nè di ratifica successiva.

Va pertanto dichiarata l'inammissibilità del ricorso “ .

Utile richiamo, ancorchè possa veramente parlarsi di orientamento assolutamente consolidato.

32346

maggioranze, tabelle millesimali, delibera e sua impugnazione

Di contenuto composito la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 13/12/2018, n.32346**

Il Condominio opponente citava in giudizio il condominio, in persona dell'amministratore pro-tempore ed il precedente amministratore chiedendo l'annullamento di due delibere, deducendo che nel verbale di assemblea non erano indicati i nominativi e gli aventi titolo al voto ed che era stata omessa

ogni indicazione del voto espresso da ciascun condomino. Chiedeva, inoltre, la predisposizione di un nuovo regolamento condominiale e di una nuova tabella millesimale, essendovi divergenza tra i valori reali e quelli indicati nelle tabelle.

La domanda veniva rigettata (e, in parte, dichiarata inammissibile) dal giudice di primo grado, con sentenza confermata dal giudice di appello.

Analoga sorte scontava il ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava, affermando i seguenti principi in diritto:

1) sulla verbalizzazione

- a. non poteva ritenersi integrata la dedotta violazione dell'art. 1136 c.c. Infatti, soggiunge il Giudice di Legittimità, la corte territoriale ha accertato che dal verbale di assemblea **risultava l'elenco dei nominativi dei condomini, intervenuti personalmente o per delega e l'indicazione del valore delle quote rappresentate espresse in millesimi**. La delibera venne assunta in seconda convocazione con una maggioranza di 777/1000 e con il voto della totalità dei convenuti, risultando, quindi, rispettato sia il del quorum costitutivo che il quorum deliberativo, poichè l'assemblea si è costituita con l'intervento dei condomini rappresentanti due terzi del valore dell'edificio ed ha deliberato all'unanimità.
- b. Del resto, nel caso di decisione assunta all' **unanimità, non era necessaria la verbalizzazione** del numero dei votanti a favore o contro la delibera approvata poichè tutti avevano espresso il voto favorevole; **l'indicazione** di chi ha votato a favore o contro è necessaria per le **delibere adottate a maggioranza** perchè consente di verificare il raggiungimento del quorum deliberativo, che, altrimenti, non sarebbe possibile.
- c. Principi che trovano (si aggiunge) conferma anche nell'ammaestramento delle Sezioni Unite, che hanno ritenuto annullabile a' sensi dell' art. 1137 c.c. la delibera adottata a maggioranza, il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote. (Cassazione civile, sez. un., 07/03/2005, n. 4806),

2) sulle carature millesimali

Nè può esser condivisa l' ulteriore censura sulla discrepanza tra i millesimi effettivi e le tabelle millesimali, circostanza che – secondo il ricorrente- avrebbe imposto la necessità di rivedere il regolamento di condominio.

Anche qui la Corte richiama il proprio consolidato orientamento, secondo il quale

- a. la non corretta (o, addirittura, mancante) determinazione dei millesimi **non incide sulla validità della delibera ma legittima la parte a chiedere la revisione delle tabelle ex art. 69 disp. att. c.c., n. 2.**
- b. la **validità della delibera** deve essere, quindi, **valutata in relazione alle tabelle vigenti** e non agli eventuali effettivi valori millesimali

delle unità immobiliari, a seguito dei mutamenti medio tempore intervenuti nei condomini

32475

sull'invalidità dell'assemblea per mancata convocazione ed un obiter, consolidato, sulle forme di impugnazione

Di impugnazione di delibera assembleare (nella specie, per difetto di convocazione) si occupa Cassazione **civile sez. VI, 14/12/2018, n° 32475**

In **rito**, si discute di tempestività dell'impugnazione: la doglianza è rigettata, ritenendo la Corte che la tempestività della impugnazione (azionata con ricorso in luogo che con citazione) della delibera assembleare condominiale è correttamente ritenuta dai Giudici del merito per effetto della corretta applicazione della norma di diritto e dei principi ermeneutici applicabili nella fattispecie.

L'impugnata sentenza – rileva la Corte Coerenziatrice - ha, nella fattispecie, applicato il dictum di Cass. S.U. 14 aprile 2011, n. 8491, secondo cui "**l'art. 1137 c.c., non disciplina la forma dell'impugnazione delle deliberazioni assembleari condominiali**" e "**...l'osservanza del termine prescritto va valutata con riferimento alla data di deposito del ricorso in cancelleria**", nella concreta fattispecie, effettivamente rispettato.

Nel merito, con specifico riguardo alle modalità di costituzione dell'assemblea, si rileva:

- spetta
 - a. al **Presidente** dell'organismo assembleare la doverosa **verifica della regolarità degli avvisi** di convocazione
 - b. al **Presidente** ed all'**assemblea** l'onere di valutare prudentemente **se procedere o meno nella discussione o nella deliberazione in assenza di regolare comunicazione** dell'avviso deve osservarsi, decisamente, quanto segue.
- in concreto, l'avviso di convocazione era stato restituito in quanto sconosciuto il destinatario.
- in conseguenza, per affermare l'infondatezza del ricorso la Corte richiama il proprio orientamento (consacrato a Sezioni Unite n. 14916/2016) secondo il quale (pur ragionando di diverso contesto notificatorio) nelle ipotesi in cui "*l'atto venga **restituito puramente e semplicemente inoltrato** al mittente, si deve reputare la notificazione **meramente tentata ma non compiuta**, cioè, in definitiva, omessa*".

Queste le ragioni (confermata l'invalidità della comunicazione dell'avviso di convocazione) per le quali è confermata la pronuncia di annullamento dell'impugnata delibera.

32538

condominio e clausola arbitrare: un caso di particolare interesse

La pronuncia resa a Cassazione civile sez. VI, 14/12/201, n. 32538 propone un'interessante questione.

Il condomino impugnava una delibera assembleare con la quale veniva disposta la ripartizione delle spese per il rifacimento del tratto fognario in base alle unità abitative (cioè, per teste).

Il Giudice di Pace, tuttavia, non si pronunciò sul merito, ritenendosi **incompetente a favore del collegio arbitrale da costituirsi ai sensi del regolamento condominiale.**

Il Tribunale, adito in grado di appello, confermava la decisione del giudice di prima istanza, rilevando che la norma regolamentare si occupava di "**controversie che riguardano la interpretazione e la qualificazione del presente regolamento che possano sorgere tra l'amministratore ed i singoli condomini**") configuri in realtà un arbitrato irrituale (gli arbitri sono definiti "amichevoli compositori") e non dia quindi luogo ad alcuna questione di competenza.

Peraltro, diversamente qualificato l'arbitrato (e – quindi – diversamente parametrata la pronuncia, escludendosi una questione di competenza, ma – semmai- di procedibilità/ammissibilità della domanda) il **Tribunale ha comunque ritenuto la controversia in esame devoluta alla cognizione degli arbitri, in quanto involge questione di riparto delle spese da determinare in base al regolamento di condominio ed all'annessa tabella**, riguardando, quindi, un'interpretazione del regolamento stesso.

Il relatore suggeriva il rigetto (con rito semplificato) per manifesta infondatezza.

Di diverso avviso andava, invece, il Collegio, che escludeva la "manifesta infondatezza" con riferimento alla interpretazione della clausola compromissoria che prevede il deferimento ad arbitri di qualsiasi controversia tra amministratore e singoli condomini comunque riguardante l'interpretazione e l'applicazione del regolamento di condominio, in particolare quanto alla Conseguentemente (ma vale parlare della questione, per il rilevante impatto che essa presenta) la decisione veniva rimessa alla pubblica udienza della sezione semplice tabellarmente competente e rinviata, perciò, a nuovo ruolo: non resta che attendere.

32747

ancora una questione di particolare rilevanza:

legittimazione del singolo condomino all'impugnazione di una sentenza che ha visto soccombente il condominio

Contrariamente a quanto ritenuto dal relatore, che aveva proposto declaratoria semplificata di inammissibilità, **Cassazione civile sez. VI, 18/12/2018, n. 32747** qualifica come questione di particolare rilevanza da decidere in pubblica udienza quella posta dal ricorso in questione.

Il ricorrente, infatti, assumeva di essere condomino e proponeva ricorso per cassazione, articolando vari motivi di ricorso.

Il giudice di merito condannava il condominio al pagamento di una somma (per compensi e rimborsi) in favore dell'ex amministratore.

L'attuale ricorrente non si era costituito nel giudizio di appello, del quale era parte, invece, il Condominio e la sentenza era stata pronunciata nei confronti dell'amministratore del condominio stesso.

L'amministratore contro ricorrente eccepeva che il ricorrente non era più neppure condomino dell'edificio, avendo donato l'unità immobiliare già di sua proprietà al figlio.

Il relatore riteneva il ricorso manifestamente inammissibile.

Di diverso avviso, invece, si pone il Collegio, attesa la decisione di rimettere alla pubblica udienza la decisione sulla ravvisata ipotesi di inammissibilità del ricorso, ex art. 375 c.p.c., comma 1, numero 1, attinente **alla legittimazione ad impugnare del singolo condomino con riguardo ad una sentenza che abbia visto soccombente il condominio in giudizio avente ad oggetto il credito vantato nei confronti di quest'ultimo dall'ex amministratore per compensi ex art. 1709 c.c. (ora ex art. 1129 c.c., comma 14) e per il recupero delle somme anticipate nell'interesse , ex art. 1720 c.p.c..**

Si ritiene che tale inammissibilità discenderebbe dall'assunto secondo cui **trattasi di controversia in cui sono azionati i diritti e gli obblighi derivanti dal mandato collettivo conferito dall'assemblea dei condomini all'amministratore, e perciò concernente non i diritti (dei singoli, n.d.r.) su di un bene o un servizio comune, quanto le esigenze collettive della comunità condominiale** (cfr Cass. Sez. 2, 27/09/1996, n. 8530; Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1851; Cass. Sez. 2, 29/10/2018, n. 27416; Cass. Sez. 2, 31/01/2018, n. 2411; Cass. Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748; Cass. Sez. 2, 21/09/2011, n. 19223; Cass. Sez. 2, 04/05/2005, n. 9213; Cass. Sez. 2, 03/07/1998, n. 6480; Cass. Sez. 2, 12/03/1994, n. 2393).

Da ciò (e dalla rilevanza della questione) la remissione alla pubblica udienza.

32769

beni comuni, servitù di uso pubblico, e canone per l'utilizzazione di bene condominiale deliberato in assemblea

Della complessa materia si occupa **Cassazione civile sez. VI, 19/12/2018, n. 32769**

Il contenzioso si origina dall'impugnazione, proposta dal proprietario di un locale commerciale al piano terra dell'edificio condominiale, che si doleva di una delibera con la quale l'assemblea dei condomini gli aveva richiesto il pagamento dell'importo annuo di Euro 100,00 per ogni metro quadrato di superficie condominiale di cui fruiva o intendeva fruire.

Il Tribunale (prima) e la Corte di Appello (poi) rigettavano il gravame. In particolare la Corte di Appello (con statuizione poi condivisa dalla Cassazione) rilevava che le doglianze formulate dall'appellante *sollecitavano la valutazione del merito della deliberazione impugnata e dunque la loro delibazione avrebbe comportato il superamento dei limiti entro i quali il sindacato dell'autorità giudiziaria è destinato ad esplicarsi*; che invero le censure addotte implicavano il vaglio

dell'opportunità di richiedere il pagamento di un corrispettivo per la fruizione di uno spazio condominiale.

Per altro verso, escludeva che (nella determinazione di richiedere un corrispettivo per il godimento dello spazio comune) potesse ravvisarsi una qualsivoglia arbitrarietà, in quanto *non vi era "alcuna arbitrarietà o eccesso di potere nel prevedere l'imposizione di un corrispettivo per l'utilizzo (di un bene comune di proprietà condominiale)".*

Il ricorrente (a sostegno dell'assunto e deducendo la violazione degli artt. 1102 e 1117 c.c.) adduceva esser pacifico che la superficie del portico, per la cui occupazione il condominio pretendeva il pagamento per ogni metro quadrato del corrispettivo annuo deliberato dall'assemblea, era **destinato a pubblico passaggio** e che egli, per l'effetto, versava al Comune una tassa per l'occupazione di tale superficie.

Quindi, era ingiustificata la richiesta – da parte del condominio – di un ulteriore corrispettivo.

Tesi che la Cassazione respinge, sulla scorta di questo percorso argomentativo:

1. va distinta la esclusiva destinazione del bene all'uso generale, dal caso qui considerato. Erroneamente, quindi, il ricorrente invoca una precedente pronuncia della Corte, che testualmente ricorda che veniva in considerazione la *contestazione della titolarità, in capo al condominio, del diritto di proprietà ovvero di altro diritto reale sul portico ove il ricorrente ha collocato le sedie e i tavoli del suo esercizio commerciale.*
2. **erroneo** è, quindi, il richiamo alla fattispecie delibata con la pronuncia n. 13087 del 3.10.2000, dove **gli spazi "gravati dalla servitù di pubblico passaggio" erano destinati in via esclusiva all'uso generale**, ovvero alle esigenze della viabilità ed alle opere in genere di urbanizzazione primaria. In quella sede, rilevava la Corte, "l'esercizio del diritto di proprietà del suolo (...) con la soggezione all'uso della collettività ne è risultato compreso fino al limite estremo della destinazione esclusiva del suolo stesso alla viabilità pubblica" (così in motivazione sentenza n. 13087/2000), di tal che *"doveva escludersi, in ragione della destinazione dei suoli stradali all'uso esclusivo della viabilità pubblica, (...) limitazione alcuna all'esercizio della proprietà privata dei suoli"* (così in motivazione sentenza n. 13087/2000).
3. diverso, peraltro, è il caso oggetto del ricorso, risultando incontrovertito che:
 - a. non vi è, in concreto, totale elisione del diritto di proprietà (condominiale) a seguito dell' assoggettamento dell'area all'uso pubblico
 - b. proprio per questo l' opponente utilizzava, a proprio vantaggio, l' area (comune) occupandola con sedie e tavoli e, dunque, legittimamente il condominio pretendeva un corrispettivo.

In conclusione, non potendosi parlare di totale azzeramento del diritto di proprietà collettiva sull'area comune, **si legittima la pretesa pecuniaria formulata dal condominio (cfr. Cass. 19.05.2011 n° 11028) : l'imposizione di un vincolo di uso pubblico sulle strade vicinali permette alla collettività di esercitarvi il diritto di servitù di passaggio con le modalità consentite dalla conformazione della strada, ma non altera il diritto di proprietà della medesima, che rimane privata; perciò l'esistenza di tale servitù non consente anche l'utilizzo del sottosuolo di quella strada al fine di collocare tubature, poichè tale attività comporta l'insorgenza sul bene privato di una nuova e diversa servitù).**

Da ciò il rigetto del ricorso.

32899

comunione del muro divisorio

Fattispecie concettualmente limitrofa a quella inerente l'universo condominio (ma che presenta un sicuro interesse nel caso, per esempio, di edifici condominiali limitrofi) è quella conosciuta da **Cassazione civile sez. II, 19/12/2018, n.32899**.

L'attore propose domanda di accertamento dell'abusività delle opere realizzate dai coniugi proprietari dell'appartamento (da essi successivamente venduto) posto al sesto piano con terrazza a livello, confinante con quello di loro proprietà, con conseguente condanna alla remissioni in pristino (ed al risarcimento del danno) .

Le opere riguardavano la trasformazione di una piccola finestra in balcone, la sostituzione della ringhiera prospiciente la strada con un manufatto in muratura che facilitava il passaggio nella sua proprietà, la realizzazione di una canna fumaria a ridosso del muro di confine, la trasformazione del solaio di copertura in solaio di calpestio e la realizzazione di ulteriori opere "addossate al muro di sua esclusiva proprietà".

Alla vicenda si collegava, appunto, una richiesta risarcitoria, collegata a delle infiltrazioni che il condominio, pur chiamato in causa, resisteva, sull'assunto che le infiltrazioni fossero state causate dalle opere realizzate proprio dai convenuti (e non inerenti, quindi, la gestione condominiale).

Solo la domanda di risarcimento del danno da infiltrazioni (riferita agli autori degli interventi e non al condominio, fu accolta) e per sovraccarico del muro divisorio fu accolta.

La Corte d'appello riformava parzialmente la divisione, sul presupposto che la parte finale del muro divisorio tra i due edifici, interessata dai lavori in contestazione, era di proprietà esclusiva del fabbricato posto al civico limitrofo, condannando, quindi, i convenuti alla demolizione del manufatto ivi realizzato e rideterminando l'importo dovuto dai danti causa in ragione del minor valore dell'immobile, aggiungendovi le spese di demolizione.

I soccombenti proponevano ricorso per Cassazione, rigettato dalla Corte, la quale rilevava che la domanda riguardava la richiesta di condanna alla

demolizione del manufatto appoggiato al muro divisorio, rigettata dal Tribunale, e nella conseguenziale domanda di riduzione del prezzo.

In questo contesto (e così qualificata la domanda), la Corte rigettava il ricorso avente ad oggetto al dedotta violazione dell'art. 880 c.c. (presunzione di comunione del muro divisorio).

Preliminarmente accertato che i due edifici tra i quali è collocato il muro **non presentavano eguale altezza**, rilevano i giudici di legittimità che correttamente quelli di merito hanno **escluso che vi sia comunione del muro a partire dal punto in cui uno degli edifici inizia ad essere più alto dell'altro.**

La Cassazione richiama il proprio consolidato orientamento, secondo il quale (ex plurimis, Cass. 10/03/2006, n. 5261; Cass. 08/08/1979, n. 4629), i limiti di operatività della presunzione di comunione del muro divisorio tra edifici sono determinati dallo stesso art. 880 c.c., (secondo periodo del primo comma) con l'espresso riferimento **"al punto in cui uno degli edifici comincia ad essere più alto"**. Dunque, quando i due muri limitrofi presentano diversa altezza (ed uno sia più alto dell'altro), la presunzione suddetta opera sino al punto in cui le altezze del muro (comune) dei due edifici combaciano, mentre per la residua parte (eccedente l'altezza comune) il muro resta in proprietà solitaria e non è oggetto di comunione (anche se lo è la parte inferiore): e ciò, nello specifico, ha correttamente accertato la Corte di appello.

Da ciò il rigetto del ricorso.

32906

occupazione del
sottotetto da parte
del singolo
condomino

Certamente non nuova la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 19/12/2018, n. 32906**

Il condominio citava in giudizio la condomina chiedendo che fosse accertata l'illegittimità, per violazione dell'art. 1102 c.c., delle opere poste in essere dalla convenuta, consistite nella **sostituzione di una parte del tetto con una terrazza e nella occupazione del relativo sottotetto**, e la condanna della stessa ad eseguire tutte le opere necessarie alla ricopertura della porzione di tetto scoperta e alla rimozione dei manufatti esistenti.

Il Tribunale rigettava la domanda, rilevando che il condominio non aveva dato la prova dell'inquadrabilità della res per cui è causa ai beni comuni. Osservavano, infatti, i primi giudici che, non avendo il Condominio prodotto l'atto posto in essere da colui o coloro che l'avevano costituito, (e che rappresenta la fonte dei diritti dei partecipanti alla comunione), *il vano occupato convenuta, sulla base del criterio della funzione cui è destinato, aveva la natura della pertinenza*, assolvendo alla funzione di *isolare e difendere* l'appartamento sottostante da mutazioni climatiche mediante la creazione di una camera d'aria. La Corte di Appello, tuttavia, andava di diverso avviso ed accoglieva il gravame, dichiarando che le opere realizzate sono state compiute in **violazione dell'art. 1102 c.c.**, con conseguente condanna al ripristino dello status quo ante, e cioè ad eseguire a propria cura e spese le opere necessarie alla

rimozione della porzione di tetto scoperta e alla rimozione dei manufatti ivi realizzati.

Valorizzava la Corte un passaggio del regolamento condominiale, secondo il quale *regolamento in questione annovera nella nozione di proprietà comune i singoli sottotetti, menzionandoli come appartenenti alla comunione di tutti i proprietari del corpo di fabbrica cui essi appartengono, ha rilevato che la proprietà del bene, pur essendo circoscritta ad un numero limitato di condomini, rimane in ogni caso comune e non può divenire esclusiva di uno solo di essi a seguito della realizzazione delle opere di ristrutturazione del sottotetto in questione.*

Avverso tale statuizione proponeva (senza esito) ricorso per Cassazione la condomina soccombente; ricorso che – tuttavia- la Corte rigettava sulla scorta (per quanto qui precipuamente interessa) del seguente percorso argomentativo.

Veniva, in particolare dedotta la violazione delle norme sulla legittimazione processuale dell'amministratore che, secondo la ricorrente, difetterebbe nel caso di specie, adducendosi che si trattava **di sottotetto comune ai soli condomini del corpo di fabbrica cui appartiene.**

Le opere realizzate, del resto, aggiungeva la ricorrente, **non hanno avevano alterato la funzione del sottotetto nè quella del tetto nè hanno determinato, in violazione dell'art. 1102 c.c., una limitazione ai danni degli altri condomini:** era, infatti, pacifico che il sottotetto (nella specie facente parte del fabbricato B) risultava collegato singolarmente agli appartamenti sottostanti e che esso (in cui non era allocato alcun impianto comune) risultava accessibile solo attraverso le singole unità abitative.

La doglianza è rigettata sulla scorta del seguente argomentare.

1. Sotto il profilo della legittimazione, rileva la Corte che **l'amministratore dell'intero condominio, infatti, è l'unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 c.c., di rappresentanza processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio:** ivi comprese, quindi, le controversie attinenti a cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni ma non a tutti i proprietari degli immobili partecipanti al Condominio
2. sotto il profilo della dedotta **violazione dell'art. 1102 c.c.,** trova (in difetto di contrarie allegazioni istruttorie) applicazione il principio per il quale, ove il proprietario dell'ultimo piano **abbatta parte della falda del tetto e della muratura** per la costruzione di una terrazza, con utilizzazione per uso esclusivo di parte del sottotetto di proprietà di altro condomino, siffatta modifica integra un **uso non consentito delle cose comuni e, dunque, innovazione vietata,** giacché le trasformazioni strutturali realizzate determinano **l'appropriazione definitiva di cose comuni alla proprietà esclusiva,** con conseguente lesione dei diritti degli altri condomini, i quali **non possono più godere della camera d'aria costituita dal sottotetto sovrastante non praticabile,** con conseguente maggiore incidenza dei fattori

climatici sui loro sottostanti appartamenti (invocandosi, a conferma, Cass. n. 19281 del 2009; Cass. n. 5039 del 2013)

3. più in generale, si ricorda che in tema di uso della cosa comune secondo i criteri stabiliti nell'art. 1102 c.c., comma 1, lo **sfruttamento esclusivo** del bene da parte del singolo che ne impedisca la simultanea fruizione degli altri **non è riconducibile alla facoltà di ciascun condomino di trarre dal bene comune la più intensa utilizzazione**, ma ne integra un **uso illegittimo** in quanto il principio di **solidarietà** cui devono essere informati i rapporti condominiali richiede un **costante equilibrio** tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione (Cass. n. 17208 del 2008).

Principi, di vero, ben noti, ma che è sempre opportuno richiamare.

33037

ancora in tema di occupazione del sottotetto

Di sottotetti si occupa, ancora un volta, **Cassazione civile sez. VI, 20/12/2018, n. 33037**

I giudici del merito (con la pronuncia oggetto di ricorso da parte del condomino soccombente) accoglievano la domanda proposta dagli altri condomini, che il convenuto (anch' esso condomino) *non poteva occupare lo spazio corrispondente al sottotetto posto sulla verticale includente l'appartamento di proprietà esclusiva di quest'ultimo, essendo lo stesso sottotetto destinato a servizio dell'intera collettività dei partecipanti al condominio.*

Si deduceva che costui, *su invalida autorizzazione dell'assemblea, aveva realizzato un nuovo locale in sopraelevazione dal proprio appartamento occupando il sottotetto*, mediante innalzamento del colmo a 55 cm. La domanda richiedeva perciò il ripristino dello stato dei luoghi.

Il rigetto del ricorso (articolato in plurimi motivi) è giustificato in forza del seguente argomentare:

1. Qualificazione della domanda di riduzione in pristino

La domanda con cui, come nella specie, alcuni condomini chiedono di dichiarare l'illegittimità di un manufatto realizzato da altro condomino in una parte che assumono essere comune dell'edificio (sottotetto), deducendo che tale opera sia idonea a sottrarre il bene comune alla sua destinazione in favore degli altri condomini ed attrarlo nell'uso esclusivo del singolo condomino, con **conseguente violazione dell'art. 1102 c.c., tende alla negazione di qualsiasi diritto di proprietà esclusiva del convenuto sulla cosa di proprietà condominiale.** Pertanto, poichè questa azione, mirando a chiarire la reale situazione giuridica, implica **sia l'accertamento positivo del diritto degli attori come quello negativo dell'esistenza del diritto vantato dal convenuto, non incorre nel vizio di extra petizione** la sentenza che **dichiari l'appartenenza al condominio del bene** in contesa ed escluda, nel contempo, il diritto di proprietà individuale sullo stesso bene dalla controparte (arg. da Cass. Sez. 2, 23/08/1978, n. 3930; Cass. Sez. 2, 18/06/1976, n. 2300).

2. Sulla qualifica del sottotetto quale bene presunto comune

Si controverte di un **sottotetto** sovrastante all'appartamento di proprietà esclusiva del condomino convenuto: un tale bene **non è espressamente nominato** nell'elenco esemplificativo contenuto nell'art. 1117 c.c. (formulazione applicabile *ratione temporis*, antecedente alle modifiche introdotte dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220).

3. Deroga alla presunzione di condominialità

- a. si sa che l'elencazione dell'art. 1117 (quale che sia la formulazione) non è tassativa: secondo la consolidata interpretazione del giudice di legittimità, **sono comunque oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, agli effetti dell' art. 1117 c.c.** (in tal senso, peraltro, testualmente integrato, con modifica, in parte qua, di natura interpretativa, proprio dalla novella) **i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune** (Cass. Sez. 6-2, 14/02/2018, n. 3627; Cass, Sez. 6 2, 10/03/2017, n. 6314; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23902; Cass. Sez. 2, 30/03/2016, n. 6143; Cass. Sez. 2, 20/06/2002, n. 8968; Cass. Sez. 2, 20/07/1999, n. 7764).
- b. la presunzione viene meno, laddove non sia evincibile tale collegamento funzionale, ovvero non si rinvenga il rapporto di accessorietà supposto dalla norma in commento, tra il sottotetto e la destinazione all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, giacchè **lo stesso sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano**, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, esso va considerato pertinenza di tale appartamento.
- c. si può, quindi, sintetizzare affermando che **la proprietà del sottotetto si determina, dunque, in base al titolo e, in mancanza, in base alla funzione cui esso è destinato in concreto: nel caso in esame**, apprezzamento che è rimesso all'insindacabile apprezzamento del giudice di merito, insindacabile in Cassazione: in presenza dell' operatività della presunzione è il soggetto interessato a vincerla a dover allegare e provare *che il locale sottotetto non fosse posto in destinazione pertinenziale a servizio dell'appartamento di proprietà esclusiva*, tenuto conto (nel caso concreto) *delle modalità di accesso ad esso, del suo utilizzo per l'installazione di canne fumarie e per il passaggio di cavi televisivi provenienti dai vari appartamenti, nonché del collegamento con le scale condominiali*. In altre parole (sempre con riferimento al caso concreto) era l' occupante a dover addurre **l'esistenza di un titolo contrario per derogare alla presunzione di condominialità**.

4. Irrilevanza di una delibera non totalitaria di autorizzazione alla segregazione, in favore di un singolo condomino, di un bene comune: innovazione vietata

A sostegno della legittimità dell'apprensione esclusiva, ricorda poi la Corte, non può neppure addursi il portato di alcune precedenti delibere.

- a. L'**art. 1120 c.c., comma 2**, (formulazione *ratione temporis* applicabile, prima della novella della l. 220/2012) **vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino**, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione
- b. la nozione di "inutilizzabilità" va **rapportata alla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità**, ovvero dalla sensibile menomazione dell'utilità che il **condomino precedentemente ricavava dal bene** (cfr. Cass. Sez. 2, 12/07/2011, n. 15308; Cass. Sez. 2, 25/10/2005, n. 20639).
- c. pertanto, è innovazione **vietata** ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c.,
 1. **l'assegnazione ad un singolo condomino, in via esclusiva e per un tempo indefinito** di un locale sottotetto di condominiale, in quanto determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune, con conseguente nullità della relativa delibera;
 2. la destinazione integrale di un sottotetto, per effetto di opere di modifica strutturale, all'uso e alla comodità esclusiva di un singolo condomino **sacrifica del tutto le esigenze dei rimanenti comproprietari, e perciò impone l'unanimità dei consensi dei partecipanti** (arg. da Cass. Sez. 2, 27/05/2016, n. 11034; Cass. Sez. 2, 14/06/2006, n. 13752)
 3. va, pertanto, qualificata come **nulla la deliberazione, vietata dall'art. 1120 c.c., che sia lesiva dei diritti individuali di un condomino su una parte comune dell'edificio**, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, trattandosi di delibera avente oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea (arg. da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806; Cass. Sez. 2, 24/07/2012, n. 12930; Cass. Sez. 6-2, 14/9/2017, n. 21339; Cass. Sez. 2, 25/06/1994, n. 6109).
 4. e, poiché la delibera assembleare altro non è che un contratto, ad esse si applica, peraltro, il principio dettato in materia di contratti dall'**art. 1421 c.c.**, secondo cui è **comunque attribuito al giudice, anche d'appello, il potere di rilevarne d'ufficio la nullità, ogni qual volta la validità** (o l'invalidità) dell'atto collegiale rientri tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305; Cass. Sez. 6 -2, 15/03/2017, n. 6652).

5. Irrilevanza della facoltà di sopraelevazione (1127 c.c.)

Sottolinea la Corte che, per affermare la legittimità dell' intervento segregativo, non può neppure invocarsi l'art. 1127 che consente al proprietario dell'ultimo piano, di avvalersi della facoltà di sopraelevazione, a sensi dell'art. 1127 c.c.

Anche qui la Corte richiama il proprio consolidato orientamento, secondo il quale Va allora ribadito quanto questa Corte ha già più volte affermato, secondo il quale, ai fini dell'art. 1127 c.c., la **sopraelevazione di edificio condominiale è costituita soltanto dalla realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato**, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche, **sicché non v'è sopraelevazione, agli effetti dell'applicabilità della richiamata disposizione, in ipotesi di modificazione solo interna al sottotetto** (peraltro di accertata proprietà comune), contenuta negli originari limiti strutturali, delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura (Cass. Sez. 2, 24/10/1998, n. 10568; Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5164; Cass. Sez. 2, 24/01/1983, n. 680; Cass. Sez. 2, 07/09/2009, n. 19281).

33038

impugnazione di delibera e trasparenza contabile: la mancanza di registro contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica è causa di invalidità: qualche linea-guida.

Di particolare interesse il caso esaminato da **Cassazione civile sez. VI, 20/12/2018, n.33038**

I giudici del merito avevano respinto l'impugnativa proposta dal ricorrente avverso una delibera assembleare di approvazione del rendiconto e che si fondava sulla mancata allegazione del registro contabile, del riepilogo finanziario e della nota esplicativa della gestione, nonché sull'inesatta attribuzione all' impugnante della corrispondente quota di contribuzione.

Il Tribunale (con al decisione confermata dalla Corte di Appello) affermò che l'amministratore aveva posto a disposizione dei condomini tutta la documentazione contabile relativa all'anno oggetto di approvazione. La Corte d'Appello ribadiva che la lettera di convocazione avvertiva che "l'intero carteggio contabile è a disposizione di tutti i condomini per eventuale consultazione, nei giorni di apertura dello studio e previo appuntamento".

La Corte riteneva, al proposito del tutto inconferente l'avvenuta revoca giudiziale dell'amministratore, in quanto fondata su fatti diversi (non aver dato notizia all'assemblea di un decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio).

La Corte ritiene la manifesta fondatezza del primo motivo di ricorso in ragione del seguente argomentare.

- la sussistenza di un vizio di **annullabilità** della delibera condominiale comporta la necessità di **espressa e tempestiva domanda "ad hoc"** proposta dal condomino interessato nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c..

- ogni domanda di declaratoria di invalidità di una determinata delibera dell'assemblea dei condomini si connota per la **specifica esposizione dei fatti e delle collegate ragioni di diritto**, ovvero per una propria "causa petendi", che rende **nuova**, agli effetti degli art. 183 e 345 c.p.c., la richiesta di **annullamento di una delibera dell'assemblea per un motivo diverso da quello inizialmente dedotto in giudizio**, e che allo stesso tempo impedisce al giudice la dichiarazione di annullamento della deliberazione dell'organo collegiale per un motivo di contrarietà alla legge o alle regole statutarie diverso da quello indicato dalla parte (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 25/06/2018, n. 16675; Cass. Sez. 2, 28/02/2018, n. 4686; Cass. Sez. 2, 18/02/1999, n. 1378; Cass. Sez. 2, 20/08/1986, n. 5101).
- conseguentemente, la prospettazione in domanda, e poi come motivo di appello, di una ragione di invalidità della deliberazione assembleare impugnata, consistente, nella specie, nella dedotta illegittimità del rendiconto condominiale ex art. 1130 bis c.c. (disposizione introdotta dalla l.220/2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013), perchè **non composto da registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa della gestione, con indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, obbliga il giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato (art. 112 c.p.c.), a prendere in esame il profilo oggetto di doglianza**
- quanto alla funzione della perimetrazione contabile posta dalla novella (che la Corte fa chiaramente intendere esser riferita solo agli esercizi venuti ad esistenza solo in un momento successivo all' entrata in vigore della novella) precisano i giudici di legittimità che **il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione**, che compongono il rendiconto,
 - perseguono certamente lo scopo di **soddisfare l'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio**, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato
 - allorché **il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota**, parti inscindibili di esso, ed i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne - indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa- **l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione**.

Conseguentemente, dice la Cassazione, è affetta dal vizio di omessa pronuncia la decisione che non abbia pronunciato sulla devoluta censura ragione di illegittimità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto mancante di registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica, ovvero su uno dei fatti costitutivi della "domanda" di appello.

Da ciò l'accoglimento del ricorso.

Questa sentenza sembrerebbe temperare il canone della sufficienza e dell'effettiva comprensibilità del bilancio, arrestato con riferimento alla precedente normativa: il difetto degli elementi di composizione del bilancio posti dall'art. 1130 bis c.c., rende, dunque, invalida la delibera di approvazione del bilancio. Trattasi, quindi, di precisazione giurisprudenziale che tutti gli operatori sono chiamati ad apprezzare con particolare attenzione e rigore: se vogliamo, una prima (più che autorevole) linea-guida.

-.-.-

L'affermazione, tuttavia, fa il paio con la conferma del precedente orientamento, secondo il quale la **vigilanza ed il controllo, esercitati dai partecipanti essenzialmente, ma non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio** da parte dell'assemblea, non devono mai risolversi in un **intralcio all'amministrazione**, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c. (Cass. Sez. 6 - 2, 18/05/2017, n. 12579; Cass. Sez. 2, 21 settembre 2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. Sez. 2, 19 settembre 2014, n. 19799).

Principio, ribadisce la Corte, che non contrasta con nessuna delle norme introdotte dalla novella e, in particolare:

- l'art. 1129 c.c., comma 2, che prevede espressamente che l'amministratore debba comunicare il locale dove si trovano i registri condominiali, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, possa, appunto, prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata
- l'art. 1130 bis c.c. che faculta i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari a prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa.

Correttamente, quindi (ed ecco, se vogliamo, un'altra linea-guida) il giudice del merito ha rigettato la ragione di doglianza proposta, avendo accertato che l'amministratore, nella lettera di convocazione per l'assemblea aveva avvertito che "l'intero carteggio contabile è a disposizione di tutti i condomini per eventuale consultazione, nei giorni di apertura dello studio e previo appuntamento".

L'avviso è sufficiente, confermandosi l'orientamento giurisprudenziale secondo cui l'amministratore del condominio **non ha l'obbligo di depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, ma è soltanto tenuto a permettere ai condomini, che ne facciano richiesta, di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile**, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà (Cass., Sez. 2, 28/01/2004, n. 1544; Cass. Sez. 2, 19/05/2008, n. 12650).

-.-.-

Una linea-guida anche per il condomino, che intenda impugnare la delibera di approvazione per **l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese**.

Questi è tenuto ad **allegare e dimostrare di avervi interesse**: e l'interesse all'impugnazione sussiste e presuppone la **derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile e concreto pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale** (Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128).

33039

opposizione a decreto ingiuntivo, comproprietà dell'unità immobiliare e caratura millesimale: impugnabilità senza limiti della delibera nulla, anche per singole voci di spesa: principio dell'apparenza del diritto.

Di decreto ingiuntivo (ovviamente opposto) per oneri condominiali si occupa **Cassazione civile sez. VI, 20/12/2018, n.33039**.

Accolta l'opposizione nelle fasi di merito, il ricorrente condominio di ciò si duole, deducendo *la violazione o falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., in quanto era stato accertato che in tutte le precedenti delibere di spese fosse stato, attribuita ai due coniugi un'unica caratura millesimale, al tempo stesso evidenziando che l'eventuale annullabilità, e non nullità, della delibera assembleare non poteva essere allegata in sede di opposizione a decreto ingiuntivo*.

La corte rigetta la doglianza, pur confermando che **nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione**. Tale approvazione, infatti, costituisce, infatti, **titolo sufficiente del credito** del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è, dunque, ristretto alla **verifica della (perdurante) esistenza della Delib. assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere** (Cass. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629; da ultimo, Cass. Sez. 2, 23/02/2017, n. 4672).

Ribadisce la Corte che il giudice deve quindi **accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia**, per esserne stata l'esecuzione **sospesa** dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma 2, c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorchè non passata in giudicato, **annullato** la delibera (Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938; Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741).

Ma queste premesse non sono di giovamento per il condominio ricorrente, ribadendo la Corte l'orientamento secondo il quale **nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rivelabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere non opera allorchè si tratti di vizi implicanti la loro nullità**, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda (Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305; Cass. Sez. 6-2, 12/09/2018, n. 22157).

Ove la delibera sia affetta da **nullità**, a differenza di quanto avviene nelle ipotesi di annullabilità, **non implica la necessità di tempestiva**

impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.. Una delibera nulla, secondo i principi generali degli organi collegiali, non può, pertanto, finché (o perché) non impugnata nel termine di legge, ritenersi valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, come si afferma per le delibere soltanto annullabili. Alle deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale **si applica, perciò, il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito al giudice, anche d'appello, il potere di rilevarne pure d'ufficio la nullità, ogni qual volta la validità (o l'invalidità) dell'atto collegiale rientri, appunto, tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere** (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 6-2, 15/03/2017, n. 6652). fatta concreta applicazione di tali principi al caso concreto, osserva la Corte che **i comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono, in realtà, tenuti in solido (e non pro quota), nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali**, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari dell'unità immobiliare come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall' art. 1294 c.c. (applicabile solo nel rapporto tra comproprietari di una medesima unità immobiliare, ma non tra condomini; così Cass. Sez. 2, 21/10/2011, n. 21907).

Da un alto, dunque, non vi era accertamento dell'unitarietà della comproprietà, dall'altro (e quanto alla porzione di proprietà esclusiva di altro condomino) la relativa quota di spese esse non poteva essere validamente accollata in sede di rendiconto all'opponente, **sol perché egli si comportava da proprietario o comproprietario, o comunque appariva tale, difettando, nei rapporti fra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto** (Cass. Sez. U, 08/04/2002, n. 5035; Cass. Sez. 2, 25/01/2007, n. 1627). Quindi, l'attribuzione dell'**obbligo di contribuzione a persona diversa dal titolare della rispettiva quota di proprietà esclusiva, va certamente ritenuta nulla:** è, infatti, noto che sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137 c.c., comma 2, tutte le delibere dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, **seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione**, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128). Ciò determina la possibilità di far valere tale nullità anche nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei discendenti contributi condominiali, trattandosi di vizio che inficia la stessa esistenza della delibera assembleare di approvazione della spesa (esistenza che il giudice dell'opposizione deve comunque verificare) e che rimane sottratto al termine perentorio di impugnativa di cui all'art. 1137 c.c.

33046

ancora sulla
legittimazione
dell'amministratore, e
sul suo collegamento
all'oggetto della
delibera

Utile ricapitolazione quella sviluppata da **Cassazione civile sez. VI, 20/12/2018, n. 33046**

I giudici del merito confermavano la pronuncia di l'improcedibilità dell'opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali, disattendendo l'eccezione di difetto di legittimazione dell'amministratore del condominio, *a tal proposito rilevando che questi non aveva agito in proprio, bensì quale amministratore del Condominio, i cui poteri sono attribuiti per legge. I giudici del merito rilevavano, inoltre, che le delibere di ripartizione spese per oneri condominiali poste a fondamento del decreto opposto non erano state oggetto di impugnativa.*

Il ricorso proposto dall'opponente veniva rigettato, rilevandola Corte che:

1. non si può ritenere che il nuovo amministratore fosse privo dei poteri di riscossione degli oneri condominiali relativi ad annualità pregresse alla sua nomina, concernenti i rendiconti e piani di riparto ritualmente approvati. Ciò il ricorrente erroneamente sosteneva, adducendo che le delibera di approvazione dei bilanci, affermava che *"la sottoposizione all'ordine del giorno di situazioni gestionali pregresse non rientrava nei poteri/ doveri del nuovo amministratore,"*. Ma – osserva la Corte (ribadendo, quindi, che l'amministratore può agire anche per quanto dovuto in forza dei bilanci approvati prima della sua nomina) – una tale delibera **non contiene alcuna limitazione del potere del nuovo amministratore di agire in giudizio per la riscossione dei crediti del condominio ed in particolare per il recupero degli oneri condominiali nei confronti dei singoli condomini, che rientra ex art. 1130 c.c. nei poteri generali dell'amministratore.**
2. Vanno, infatti, distinte
 - 2.1. la decisione di escludere dall'ordine del giorno e dunque di non trattare in assemblea situazioni gestionali pregresse, perfezionate anteriormente alla nomina del nuovo amministratore,
 - 2.2. la decisione di escludere il potere di agire per la riscossione dei relativi crediti in capo all'amministratore, che costituisce specifica e rilevante limitazione delle sue attribuzioni, che va specificamente disposta (non rientrando tale determinazione nei normali poteri dell'assemblea). Affermazione che – ad oggi – va ancor più condivisa, considerata la novella intervenuta che, nel caso di morosità ultra-semestrale, impone all'amministratore di agire, “salva espressa deroga da parte dell'assemblea”).
3. In termini più generali, si ribadisce che:
 - l'amministratore di un condominio è **legittimato ad agire** - ed a chiedere, perciò, l'emissione del decreto ingiuntivo previsto dall'**art. 63 disp. att. c.c.-** contro il condomino moroso per il

recupero degli oneri condominiali, una volta che **l'assemblea condominiale abbia deliberato sulla loro ripartizione**, nonostante la mancanza dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea medesima;

- la fonte di tale **potere** discende dall' **approvazione assembleare del piano di ripartizione**, non v'è ragione di distinguere tra gli oneri condominiali relativi a **spese ordinarie** e quelli riguardanti le **spese straordinarie** (Cass. 27292/2005).

33057

in che misura i consiglieri di condominio, incaricati della verifica dei preventivi vincolano l'assemblea

La sentenza resa da **Cassazione civile sez. II, 20/12/2018, n. 33057** affronta una fattispecie abbastanza singolare.

L'impresa incarica di eseguire una serie di lavori edili nel condominio, agiva monitoriamente nei confronti di quest'ultimo.

Il condominio proponeva opposizione, deducendo che l'assemblea dei condomini si era limitata a **deliberare i lavori di impermeabilizzazione e di coibentazione del sottotetto, incaricando al contempo due consiglieri di verificare i preventivi e di decidere la spesa da affrontare, privi, peraltro, al pari dell'amministratore, dei poteri che valessero a vincolare l'ente condominiale**, il quale, infatti, in mancanza di una sua espressa delibera, aveva disconosciuto il credito vantato dalla società ricorrente.

Oltre a muovere contestazioni sull'esecuzione dei lavori, chiedeva di esser tenuto indenne dall'amministratore dell'epoca.

Il Tribunale rigettava la richiesta di chiamata in causa del suo amministratore e rigettava l'opposizione sul rilievo dell'esistenza di una delibera assembleare idonea a conferire poteri rappresentativi in ordine alla stipula del contratto di appalto, poi effettivamente concluso.

L'appello veniva rigettato, valorizzando, da un lato, il fatto che gli interventi – in linea di massima – fossero stati comunque deliberati, dall'altro, che era stato dato mandato a due consiglieri, contestualmente designati durante la stessa assemblea, "*di verificare i preventivi e decidere la spesa da affrontare*": si trattava dell'investitura di due mandatari, ai quali i condomini avevano conferito *specifico e dettagliato incarico, di porre in essere tutte le opportune iniziative che valessero ad individuare sia il soggetto a cui commissionare la concreta esecuzione delle opere deliberate*, sia i termini del correlativo esborso pecuniario.

Secondo la Corte di Appello si trattava di un **mandato conferito nell'interesse e con effetti cogenti per i mandanti, un contratto di appalto caratterizzato dalle prestazioni indicate dall'assemblea, che aveva provveduto ad impartire le opportune e vincolanti istruzioni sul punto.**

Il ricorso proposto dal Condominio (appellante soccombente) veniva, tuttavia, accolto dalla Cassazione, che delineava il seguente ammaestramento.

Si doleva il ricorrente del fatto che i giudici di appello avessero ritenuto che *l'assemblea aveva conferito ai due consiglieri, quali mandatari a tutti gli effetti degli altri*

condomini, lo specifico incarico di porre in essere tutte le opportune iniziative che valessero ad individuare sia il soggetto a cui commissionare la concreta esecuzione delle opere deliberate, sia i termini del correlativo esborso pecuniario, aggiungendo che l'oggetto del mandato si sostanziava nel perfezionare, nell'interesse e con effetti cogenti per i mandanti, un contratto di appalto caratterizzato dalle prestazioni indicate dall'assemblea, che aveva provveduto ad impartire le opportune e vincolanti istruzioni, evidenziando ancora come l'unico organo investito di poteri decisionali e di governo Motivo di doglianza che la Corte reputa fondato in quanto:

- a. la corte di appello, in particolare, ha ritenuto che, "a prescindere da un'eventuale apparenza di poteri rappresentativi in capo a detto amministratore ed in ordine alla stipula dell'appalto poi in effetti concluso", l'assemblea aveva conferito ai due consiglieri designati, quali mandatari a tutti gli effetti degli altri condomini, lo specifico e dettagliato incarico di porre in essere tutte le opportune iniziative che valessero ad individuare sia il soggetto a cui commissionare la concreta esecuzione delle opere deliberate, sia i termini del correlativo esborso pecuniario, vale a dire, in sostanza, stipulare, nell'interesse e con effetti vincolanti per i mandanti, un contratto di appalto caratterizzato dalle prestazioni indicate dall'assemblea
- b. tale conclusione contrasta con i consolidati arresti del giudice di legittimità, secondo i quali se è **vero che l'assemblea condominiale può deliberare la nomina di una commissione** di condomini attribuendo alla stessa l'incarico di esaminare i preventivi e le relative spese per valutare quali di essi sia meglio rispondente alle esigenze del Condominio, con la conseguenza che una delibera di tal genere è, in sè, del tutto legittima, è, tuttavia, pur vero che, **non essendo delegabili ai singoli condomini (anche se riuniti in un gruppo) le funzioni dell'assemblea, la scelta del contraente ed il riparto del corrispettivo effettuati dalla commissione sono vincolanti per tutti i condomini** (e cioè anche per i dissenzienti) **solo se approvati dall'assemblea con le maggioranze prescritte** (Cass. n. 5130 del 2007)
- c. mancando, quindi, qualsivoglia delibera assembleare di approvazione della scelta del contraente (in ipotesi) svolta dai consiglieri incaricati e del relativo corrispettivo, **il contratto di appalto stipulato dall'amministratore (per lavori di manutenzione straordinaria dei quali, come nella specie, non sia stata accertata, in fatto, l'urgenza, a mente del disposto dell'art. 1135 c.c.), pur se conforme (in ipotesi) a tali scelte, non è giuridicamente opponibile ai condomini**
- d. più in generale **l'amministratore del Condominio, non può stipulare un contratto che sia idoneo a vincolare i condomini nei confronti di un terzo, se non abbia ricevuto l'autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea (Cass. n. 8233 del 2007) che, con le maggioranze prescritte, abbia fissato i limiti precisi dell'attività negoziale da svolgere (Cass. n. 5297 del 2014, in motiv.)**.

33166

ancora su
responsabilità ex art.
2051 c.c. e concorso
del fatto colposo del
danneggiato

Del rapporto tra responsabilità (oggettiva) da cosa in custodia, gravante sul condominio ed autonoma (escludente) responsabilità per fatto colposo del danneggiato, si occupa **Cassazione civile sez. VI, 21/12/2018, n.33166**

Il condominio impugnava la sentenza di primo grado che aveva accolto la domanda del danneggiato, nei suoi confronti, tesa al risarcimento del danno alla salute determinato da una caduta verificatasi nel fabbricato condominiale.

La Corte di Appello accoglieva il gravame e riformava la sentenza di primo grado, rigettando la domanda di risarcimento del danno.

Il danneggiato ricorreva per Cassazione, dolendosi del fatto che il giudice di appello avesse sostanzialmente esonerato il convenuto dal fornire la prova positiva del caso fortuito (il fatto del danneggiato).

Risultava (la rilevanza pratica della fattispecie, consiglia una particolare attenzione nella valutazione del fatto) dalle risultanze processuali che *il ricorrente, nell'impegnare il pianerottolo all'uscita della propria abitazione, era inciampato sul rigonfiamento di alcune mattonelle e che a causa della caduta, si era provocato gravi lesioni.*

Adduceva, quindi, costui che *l'evento dannoso si fosse determinato in ragione delle condizioni di pericolo della cosa in custodia e che, per contro, il condominio non avesse provato l'esistenza del caso fortuito.*

Erroneamente, quindi, *la Corte di merito aveva ritenuto sussistente la prova della condotta imprudente del ricorrente, poichè questi era a conoscenza dello stato di dissesto, non potendosi qualificare come abnorme o del tutto eccezionale la condotta del M., al fine di interrompere il nesso causale.*

Osserva, per dichiarare inammissibile il gravame, la Corte che “dall'esame della decisione di appello si apprende che la Corte territoriale ha ritenuto fondato il secondo motivo di impugnazione rilevando che il Tribunale aveva correttamente inquadrato il fatto nell'ambito dell'[art. 2051 c.c.](#), senza però valutare adeguatamente la situazione concreta, esonerando l'attore dall'offrire la prova rigorosa della esistenza del nesso causale tra la caduta e il modo di essere della res custodita”

Evidenzia come dalla sentenza emerga **la scarsa diligenza del danneggiato, in quanto il fattore dannoso di natura inerte (la lieve sporgenza), costituiva una circostanza visibile, perfettamente evitabile, ma soprattutto, ben nota al danneggiato.**

Quindi, come rilevato dalla sentenza di merito, il danneggiato non aveva provato che la caduta era stata eziologicamente determinata dal modo d'essere della cosa custodita, visibile e a lui ben nota, essendo, al contrario, emerso che **l'evento era stato determinato da un'evidente omissione di diligenza del danneggiato**, e perciò, da un'azione allo stesso ascrivibile.

Tale valutazione è confermata dal giudice di legittimità, seppur sotto il profilo dell'ammissibilità del ricorso, in quanto la dedotta violazione di legge consiste, in realtà, in una censura sulla valutazione del materiale probatorio, riguardo alla pregressa conoscenza del rigonfiamento presente sul pianerottolo

(e sull' impossibilità, da parte del condominio, di un tempestivo intervento riparatore delle piastrelle).

Prescindendo, comunque, da ogni valutazione di natura processuale, quel che in questa sede pare opportuno rilevare è la concreta parametrizzazione (che diviene quasi una linea-guida) tra responsabilità da cosa in custodia e condotta del danneggiato escludente la responsabilità del custode (ravvisata nella specie con riferimento alla condotta del danneggiato stesso, che non ha adeguatamente valutato lo stato di dissesto della pavimentazione, ad esso ben noto).

28418

... una ritardataria:
ancora sulla disciplina
del lastrico solare

Un' imprevedibile ritardo nell' inserimento in banca dati di una precedente pronuncia, determina la necessità di inserire la presente appendice

Di lastrico solare si occupa **Cassazione civile sez. II, 07/11/2018, n.28418**

E' proposto appello avverso al sentenza di primo grado che dichiarava che *il lastrico solare dell'immobile sovrastante gli appartamenti delle parti in causa, era di proprietà comune, sebbene accessibile solo tramite una botola posta nell'appartamento della società convenuta, contestualmente dichiarandosi che le opere di ristrutturazione poste in essere dalla società erano illegittime, con la conseguente condanna alla riduzione in pristino.*

Il giudice di appello, in parziale accoglimento del gravame, rigettava la domanda attorea nonché la domanda riconvenzionale della società appellante.

Per quel che qui interessa (accoglimento in primo grado della domanda attorea) la Corte rilevava che *la società aveva apposto delle fioriere sul lastrico e che tali manufatti non potevano reputarsi in grado di pregiudicare il decoro architettonico del fabbricato.*

Del pari doveva *escludersi un pregiudizio alle concorrenti facoltà degli altri condomini quale conseguenza dell'allargamento della botola di accesso al lastrico, dovendosi altresì ritenere che l'apposizione di un gazebo rimovibile ovvero la collocazione di attrezzatura varia da esterni non comprimeva il pari diritto (cioè, "di fare altrettanto") in favore di altro condomino-comproprietario.*

Eguale si doveva escludere che fosse in contrasto con la previsione di cui all'art. 1120 c.c. la chiusura di una canna fumaria non attiva, costituendo un'attività nemmeno dimostrata, ma doveva – del pari (e stante l' unilaterale nell'esecuzione delle opere) – escludere che la società che aveva eseguito gli interventi, potesse richiedere il rimborso pro – quota dei costi sostenuti per quest' ultima.

Nel ricorso per Cassazione proposto dalla società soccombente in appello, quest' ultima denunciava la violazione degli art. 1102, 1117 e 120 c.c., la Corte esclude la sussistenza del denunciato vizio dando continuità al proprio orientamento (Cass. n. 14107/2012), a mente della quale **il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può**

trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene (conf. Cass. n. 2500/2013).

L'accertamento sulla compatibilità di tali realizzazioni, con i limiti sopra delineati, costituisce valutazione di fatto, non sindacabile in sede di legittimità.

Nello specifico (rileva la cassazione) è risultato appurato che **le opere realizzate non compromettevano la funzione del lastrico di copertura del fabbricato, non pregiudicavano il decoro architettonico, e non apparivano, come richiesto da Cass. n. 2500/2013, tali da precludere la reale possibilità di farne uso, anche concorrente da parte degli altri potenziali condomini-utenti.**

Il giudizio è corroborato da richiamo ad innumeri precedenti:

- a. quanto affermato dalla già citata Cass. 14107/2012 è stato ribadito dalla successiva e più recente giurisprudenza di questa Corte che, con la pronuncia n. 4256/2018, ha ribadito che l'accertamento circa l'inidoneità delle modifiche ad incidere sulla consistenza del bene, e quindi senza influire sulla funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, costituisce apprezzamento in fatto riservato al giudice di merito e, come tale, non censurabile in sede di legittimità per violazione dell'art. 1102 c.c., ma soltanto nei limiti di cui all'art. 360 c.c., comma 1, n. 5.
- b. dello stesso avviso anche Cass. n. 16260/2017, che in relazione ad un'ipotesi di trasformazione di una finestra in porta finestra, esistente nell'appartamento di proprietà esclusiva di una condomina, in maniera da poter accedere al lastrico solare, con l'installazione su quest'ultimo di una ringhiera ed il posizionamento di attrezzatura da giardino, ha affermato che la corretta esegesi dell'art. 1102 c.c. depone nel senso che la stessa è intesa ad assicurare al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, sicchè legittima quest'ultimo, entro i limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poichè una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio. Quindi, la prevedibilità del non uso della cosa comune da parte degli altri condomini, rende legittima la modifica apportata alla stessa dal condomino, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.

- c. analoghi ammaestramenti si ricavano da Cass. n. 6253/2017 che ha affermato che il condomino che abbia in uso esclusivo il lastrico di copertura dell'edificio e che sia proprietario dell'appartamento sottostante ad esso può, ove siano rispettati i limiti ex art. 1102 c.c., collegare l'uno e l'altro mediante il taglio delle travi e la realizzazione di un'apertura nel solaio, con sovrastante bussola, non potendosi ritenere, salvo inibire qualsiasi intervento sulla cosa comune, che l'esecuzione di tali opere, necessarie alla realizzazione del collegamento, di per sè violi detti limiti e dovendosi, invece, verificare se da esse derivi un'alterazione della cosa comune che ne impedisca l'uso, come ad esempio, una diminuzione della funzione di copertura o della sicurezza statica del solaio.

Il rigetto del gravame, in concreto, si ancora – dunque - al rilievo secondo il quale **la sentenza appellata** nel riferire che le opere eseguite dalla società non precludevano l'uso congiunto del bene comune, sebbene con le evidenti difficoltà correlate all'assenza di un comodo accesso per l'atro comproprietario, aggiungendo che non risultava menomato il decoro architettonico dello stabile, ha compiuto quella **valutazione di merito circa la compatibilità dell'attività svolta dalla controricorrente con i limiti dettati dall'art. 1102 c.c.**, valutazione (non censurata specificamente) che, in ogni caso, non risultava sottoponibile al sindacato della Corte di Cassazione.

andrea andrich
avvocato in venezia