

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

agosto 2020

“Si potrebbe, però, tanto nelle cose piccole che nelle grandi, evitare, in gran parte, quel corso così lungo e storto, prendendo il metodo proposto da tanto tempo, d’osservare, ascoltare, paragonare, pensare, prima di parlare. Ma parlare, questa cosa così sola, è talmente più facile di tutte quell’altre insieme, che anche noi, dico noi uomini in generale, siamo un po’ da compatire”

ALESSANDRO MANZONI

Sommario

17216	1
ancora su distanze e condominio: la presa d'atto di due diversi orientamenti che è ricondotta ad unità con il richiamo all' apprezzamento di fatto rimesso al giudice di merito	
17289	1
una particolare questione processuale in tema di malagestio	
17294	1
ancora sulla legittimazione del singolo condomino e sul limite di deducibilità dell' irregolare convocazione (una sorta di inversione dell' onere della prova): in particolare, sull' interesse ad agire	
17297	1
ancora su tutela delle parti comuni, giudizio promosso dall' amministratore e litisconsorzio necessario	
17767	1
ancora sulla pretesa del cessato amministratore per anticipazioni effettuate in favore del condominio	
17816	1
insorgenza del credito del condominio per vizi e difetti di costruzione ed azione revocatoria contro l' appaltatore: una classificazione generale	
17863	1
una precisazione sull' efficacia probatoria della delibera condominiale	
17936	1
una precisazione sulla possibile concorrenza di duplice responsabilità da vendita e da restauro: l'appaltatore venditore	
17942	1
comunione del muro perimetrale, appoggio in favore di proprietà esclusiva, utilizzo del muro comune per l'apposizione di lastre di marmo: un caso emblematico di applicazione dell' art.1102 c.c.	

18029	1
poteri dell'assemblea sui parcheggi riservati ai singoli condomini	
17965	1
diritto all'utilizzo della cosa comune e limiti imposti dal regolamento condominiale	
18028	1
riconoscimento operoso del venditore per l'eliminazione di vizi (garanzia per azioni edilizie e di esatto adempimento); un obiter sulla legittimazione dell'amministratore	
18038	1
ancora su 1102 c.c. : uso più intenso della cosa comune, apprensione dei muri comuni dell'androne per esigenze commerciali solitarie: azione dei singoli condomini e rimedio sostitutivo ex art. 1105 c.c per l'utilizzo dei muri comuni dell'androne	
18044	1
ancora (aspettando Godot) su nullità ed annullabilità della delibera: il riparto delle spese lavori di riparazione e miglioramento sismico dell'edificio, al netto del contributo statale	
18045	1
ancora sul riparto della spesa di rifacimento del lastrico solare	
18076	1
sulla copertura assicurativa per spese	
18126	1
ancora sull'invalidità della delibera per incompletezza dell' o.d.g.; alcune chiose sui criteri di riparto	
18129	1
ancora su decreto ingiuntivo per oneri condominiali ed onere della prova: annullamento della delibera, revoca del decreto e possibilità di pronuncia nel merito	
18131	1
divieto di rinuncia all' impianto centralizzato e regolamento condominiale: nullità della previsione per spese straordinarie e di conservazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, in caso di avvenuto distacco	

17216

ancora su distanze e condominio: la presa d'atto di due diversi orientamenti che è ricondotta ad unità con il richiamo all'apprezzamento di fatto rimesso al giudice di merito

Torna ad occuparsi del rapporto (dialettico) tra disciplina delle distanze e condominio **Cassazione civile sez. II, 18/08/2020, n.17216**

Si trattava della controversia insorta tra il proprietario di un appartamento al piano terreno di una villetta condominiale che si doleva della sentenza di merito che, totalmente riformando quella di primo grado, accoglieva la domanda dei proprietari dell'appartamento al primo piano della medesima villetta, che chiedevano la sua condanna all'arretramento - fino al rispetto della distanza di mt. 3 di cui all'art. 907 c.c., comma 1 - della tettoia il ricorrente aveva realizzato, nel resede in sua esclusiva proprietà, in appoggio al muro comune della villetta.

La Corte riteneva che:

- a. la tettoia risultava collocata in violazione della distanza legale dalle vedute esercitate da due sovrastanti finestre dell'appartamento degli attori
- b. contrariamente a quanto sostenuto dal primo giudice, la disciplina delle distanze dalle vedute fissata dall'art. 907 c.c. non poteva ritenersi derogata dalla disciplina dei diritti condominiali dettata dall'art. 1102 c.c., non ricorrendo, nella specie, alcuna incompatibilità tra le due discipline.

La questione, ricorda la Corte, è rinviata all'udienza pubblica, in ragione della valenza nomofilattica delle questioni trattate.

Proprio all'esito di tale rilievo, la Corte ha elaborato un articolato percorso argomentativo, avente ad oggetto il (contrastato) rapporto tra disciplina delle distanze e disciplina del condominio.

Riconosce la Corte

- nella giurisprudenza di legittimità si rinvencono due contrastanti orientamenti:
 - un orientamento che tende a **garantire il rispetto delle disciplina sulle distanze anche in ambito condominiale** (Cass. n. 955 del 2013, Cass. n. 7269 del 2014)
 - un orientamento che, in tale ambito, tende ad attribuire **prevalenza alla disciplina dell'uso delle parti comuni del fabbricato** (Cass. n. 6546 del 2010 in tema di balconi, Cass. n. 14096 del 2012 e Cass. n. 10852 del 2014 in tema di ascensori, Cass. n. 1989/16 in tema di tubazioni; da ultimo, su un caso del tutto sovrapponibile a quello in esame, Cass. n. 30528/17).
- Ci si aspetterebbe la remissione della questione alle Sezioni Unite ed invece, la Corte individua un punto di conciliazione tra le due ricostruzioni: entrambe le prospettazioni concordano nell'evidenziare come **la concreta valutazione della compatibilità tra la disciplina delle distanze e le caratteristiche del fabbricato condominiale compete al giudice di merito**. Cita, al proposito, alcuni precedenti: Cass. n. 6546/10, ove si afferma che "*Le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purchè siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni*"; analoga affermazione si rinviene in Cass. n. 1989/16 e, con massima chiarezza,

in Cass. n. 30528/17, nella cui motivazione si legge: "Più in generale, nell'applicare in materia di condominio le norme sulle distanze legali (nella specie con riferimento al diritto di veduta), spetta al giudice di merito, con apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità ..., tener conto in concreto della struttura dell'edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condomini, verificando, nel singolo caso, ... la compatibilità dei rispettivi diritti dei condomini (Cass. Sez. 2, 11/11/2005, n. 22838). Così come la realizzazione da parte di un condomino di una modifica nella sua proprietà esclusiva (nella specie, realizzazione di una serra) in aderenza alla facciata dell'edificio quale pertinenza del rispettivo appartamento, ai fini dell'utilizzo delle parti comuni, rimane sottoposta, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al divieto di alterare la destinazione della cosa comune, nonché a quello di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto; ma **l'accertamento se l'opera del singolo condomino, mirante ad una intensificazione del proprio godimento della cosa comune, sia conforme o meno alla destinazione della cosa comune, è compito del giudice del merito**, incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato (e la Corte d'appello ha ben spiegato a pagina 4 della sentenza le ragioni per cui la realizzazione della serra potesse essere considerata esplicitazione del normale uso della cosa comune)".

- Ne deriva, quindi, che è sulla scorta del c.d. bilanciamento dei diritti e della determinazione, in ragione del caso concreto, del diritto del singolo condomino, che il giudice del merito deve accertare se prevalga – in concreto – la disciplina sulle distanze o quella sul (legittimo) uso (differenziato) della cosa comune.
- Vi è poi una interessante precisazione che, pur se riferita al caso concreto, ha una portata sistemica: osserva la Corte che – nella concreta fattispecie sottoposta al suo esame- *l'area confinante con il fabbricato condominiale su cui insiste la tettoia lesiva del diritto di veduta di un condomino non era di proprietà condominiale, ma sia di **proprietà esclusiva del proprietario dell'unità condominiale del piano terra** al cui servizio la tettoia è posta. Quindi, osserva la Corte, un **problema di applicazione dell'art. 1102 nemmeno - a ben vedere - si pone**. Infatti, non trova – proprio per la concreta conformazione dello stato dei luoghi, applicazione la disciplina condominiale, in quanto si tratta di una **costruzione realizzata su proprietà individuale, lesiva del diritto di veduta di altra proprietà individuale**. Anche qui vi è l'efficace richiamo ad un precedente: nello stesso senso - nella ipotesi, speculare a quella qui in esame, di apertura di una veduta in una unità immobiliare individuale prospiciente un'area cortilizia comune - si è infatti persuasivamente affermato che **l'apertura di una veduta da una parete di proprietà individuale verso lo spazio comune rimane soggetta alle prescrizioni contenute nell'art. 905 c.c., finendo altrimenti per imporre di fatto una servitù a carico della cosa comune**, senza che operi, al riguardo, il principio di cui all'art. 1102 c.c., in quanto i **rappporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi** sono disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue o asservite (Cass. 26807/19)*
- L'ultimo passaggio riguarda il discrimen temporale di operatività della disciplina delle distanze. Ricorda la Corte esser suo costante

ammaestramento quello in forza del quale, in tema di condominio degli edifici, **la disciplina sulle distanze legali delle vedute non si applica alle opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio**, atteso che, in tal caso, l'intero edificio, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente preconstituito o modificato dal proprietario anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano, operazioni che determinano, da un lato, il *trasferimento della proprietà sulle parti comuni* (art. 1117 c.c.) e l'insorgere del condominio, e, dall'altro lato, *la costituzione, in deroga (od in contrasto) al regime legale delle distanze, di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva* dei singoli acquirenti, secondo lo schema della servitù per destinazione del padre di famiglia (cfr. Cass. 6923/15, Cass. 11287/18).

17289

una particolare
questione processuale
in tema di malagestio

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 19/08/2020, n.17289** si occupa del contenzioso tra condominio ed amministratore, sotto un particolare profilo, di rilevanza essenzialmente processuale.

I giudici del merito (salva una diversa – lieve – riduzione del quantum) accoglievano la domanda avanzata nei confronti dell'amministratore al risarcimento dei danni per la distrazione ed appropriazione di una ingente somma, asseritamente perpetrata negli anni dal 2003 al 2007.

Si doleva, il ricorrente, del fatto che

- a. i giudici di merito avessero ritenuto che il condominio aveva allegato e provato la distrazione di somme da parte dell'amministratore sulla base dei documenti prodotti in giudizio e della consulenza di parte,
- b. che si fosse valorizzata una CTU che aveva natura esplorativa
- c. che fossero state ritenute condivisibili le conclusioni del CTU che aveva accertato la mala gestio dell'amministratore, sulla base di numerosi indici, come *l'utilizzo di criteri personalizzati nella gestione contabile giornaliera, il pagamento di ingenti somme a fornitori non identificati, l'acquisto per se e per il suo studio personale di beni e servizi ingenti importi, l'erogazione di somme a terzi* per spese estranee al condominio.

La Cassazione ha concluso per l'inammissibilità del ricorso.

Si rileva (da ciò potendosi anche individuare una sorta di “linea – guida” da utilizzare in consimili cause) come la Corte di Appello abbia fatto **corretta applicazione delle norme relative alla ripartizione dell'onere della prova**. La CTU è stata – infatti- ammessa per l'accertamento dei fatti sulla base delle allegazioni documentali del condominio e della consulenza tecnica di parte, che dimostrava la sussistenza di condotte irregolari da parte dell'amministratore del condominio e la distrazione di somme. La CTU non aveva, quindi, carattere esplorativo, ma era stata disposta, sulla base di un principio di prova, per l'accertamento di fatti che richiedevano particolari cognizioni tecniche da parte del giudice. Ne desumiamo che non basta un' accusa generica, ma deve esservi,

in ogni caso, un “principio di prova” che suffraghi anche le richieste (o le doglianze) avanzate dai condomini nei confronti dell'amministratore.

La regola generale, infatti, è che le parti non possano sottrarsi all'onere probatorio a loro carico invocando, per l'accertamento dei propri diritti, una consulenza tecnica di ufficio, non essendo la stessa un mezzo di prova in senso stretto, *è tuttavia consentito al giudice fare ricorso a quest'ultima per acquisire dati la cui valutazione sia poi rimessa allo stesso ausiliario (c.d. consulenza percipiente) purchè la parte, entro i termini di decadenza propri dell'istruzione probatoria, abbia allegato i corrispondenti fatti, ponendoli a fondamento della sua domanda, ed il loro accertamento richieda specifiche cognizioni tecniche* (Cassazione civile sez. I, 10/09/2013, n. 20695)

Più in generale, il limite rappresentato dal divieto di compiere indagini esplorative è, peraltro, secondo la giurisprudenza di questa Corte, *derogabile, laddove l'accertamento di determinate situazioni di fatto si possa effettuare soltanto mediante l'ausilio di speciali cognizioni tecniche* (Cassazione civile sez. I, 15/03/2016, n. 5091).

Al giudice del merito, quando aderisce alle conclusioni del *consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto, replicandovi, dei rilievi dei consulenti di parte, esaurisce l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento*; non è quindi necessario che egli si soffermi sulle contrarie deduzioni dei consulenti di fiducia che, anche se non espressamente confutate, restano implicitamente disattese perchè incompatibili con le argomentazioni accolte. Le critiche di parte, che tendano al riesame degli elementi di giudizio già valutati dal consulente tecnico, si risolvono in tal caso in mere allegazioni difensive, che non possono configurare il vizio di motivazione previsto dall'art. 360 c.p.c., n. 5 (Cassazione civile sez. III, 30/04/2009, n. 10123; Cass. Civ., Sez. I, 03/04/2007 n. 8355).

La Corte conferma, poi, che possono esser ritenuti indici rivelatori di malagestio:

- 1. l'utilizzo di criteri personalizzati nella gestione contabile giornaliera,**
- 2. il pagamento di ingenti somme a fornitori non identificati,**
- 3. l'acquisto per se per il suo studio personale di beni e servizi.**

17294

ancora sulla
legittimazione del
singolo condomino e
sul limite di
deducibilità dell'
irregolare
convocazione (una
sorta di inversione
dell' onere della
prova): in particolare,
sull' interesse ad agire

La pronuncia Cassazione civile sez. II, 19/08/2020, n.17294 ritorna su questioni note.

Il fatto: veniva impugnata una delibera assembleare, adducendo la mancata prova della convocazione di tutti i condomini.

La Corte di Appello, in totale disaccordo con quanto ritenuto dal giudice di primo grado, ricondotto il vizio riguardante la convocazione di tutti i condomini alla fattispecie dell'annullamento e non a quella della nullità della delibera, ravvisava la legittimazione dell'attore appellante a far valere il vizio in esame e, poichè il Condominio non aveva provato di avere trasmesso l'invito a tutti i condomini, accoglieva la domanda attorea ed annullava la delibera assembleare.

Decisione che veniva impugnata per Cassazione da alcuni condomini.

Il ricorso veniva rigettato, ma la motivazione adduce interessanti spunti di riflessione.

Viene rigettata l'eccezione di difetto di legittimazione attiva, *per essere stata la pronuncia gravata emessa nei confronti dell'amministratore del condominio*: ribadisce la Cassazione l'ammaestramento delle Sezioni Unite, secondo il quale (sentenza n. 10934/2019) va riconosciuto che nelle **controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale** - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota".

Ma è nel merito, dice la Cassazione, che il ricorso è infondato: costituisce, infatti, principio consolidato quello in forza del quale **la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato**, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni. (cfr. Cass. 4270/2001; 2999/2010).

Dunque, qualora il **condomino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare, incombe sul condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati della convocazione**, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea, mentre resta a carico dell'istante la dimostrazione degli eventuali vizi inerenti alla formazione della volontà dell'assemblea medesima (cfr. Cass. 5254/2011; 22685/2014).

In concerto, osserva la cassazione, la Corte di merito si è attenuta a tali principi *argomentando la ritenuta legittimazione di ciascun condomino a far valere sia i vizi che concernono la propria specifica posizione sia quelli che riguardano gli altri compartecipi, reputando tale soluzione giustificata dalla natura speciale dell'art. 1137 c.c., comma 1, rispetto alla generale disposizione dell'art. 1441 c.c.*

17297

ancora su tutela delle parti comuni, giudizio promosso dall'amministratore e litisconsorzio necessario

Idealmente collega a quella appena esaminata è **Cassazione civile sez. II, 19/08/2020, n.17297**.

Gli attori convenivano in giudizio una cooperativa ed altri proprietari dei fondi limitrofi, chiedendo che fosse accertato che una particella catastale era di loro proprietà, in quanto condomini del limitrofo.

Parte convenuta resisteva alla domanda.

Il Tribunale rigettava la domanda degli attori, per carenza di prova della titolarità del bene, la Corte d'appello di Torino, pronunciando sull'impugnazione proposta esclusivamente da uno dei soccombenti, nei

confronti di due convenuti, in riforma della decisione di primo grado dichiarava l'inopponibilità all' appellante della vendita di cui ad un successivo rogito, in quanto acquisto a non domino, e, per l'effetto, ha riconosciuto all' appellante stesso la proprietà pro quota della particella (reclamata).

La controversia trova soluzione di natura essenzialmente processuale, accogliendo la Corte l'eccezione di nullità della sentenza di appello, per difetto di integrità del contraddittorio. Si legge, infatti, in motivazione: trova preliminare accoglimento il motivo con il quale veniva dedotta la nullità della sentenza e del procedimento per violazione degli artt. 102 e 331 c.p.c., rilevando che l'appellante N. non aveva notificato l'impugnazione a tutte le parti del processo di primo grado.

Osserva, sul punto, al cassazione: come ribadito da Cass. 28 marzo 2019, n. 8695, **l'omessa notificazione dell'atto di appello al condomino (nel caso deciso dalla sentenza indicata, intervenuto nel giudizio di primo grado), promosso dall'amministratore del condominio a tutela dei beni comuni, determina la nullità della sentenza, derivante dalla mancata integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 331 c.p.c., rilevabile d'ufficio nel giudizio di legittimità.**

La decisione condivisibilmente chiarisce che, **a seguito dell'intervento volontario** del singolo condomino nel giudizio promosso dall'amministratore di condominio - ma identiche conclusioni valgono per il caso in cui siano più condomini ad avere agito ab origine agli stessi fini - per la tutela delle parti comuni, si realizza un unico giudizio con pluralità di parti, il quale si definisce con la stessa sentenza rispetto alle parti principali ed agli intervenuti, il che dà luogo ad un litisconsorzio necessario processuale. La causa deve perciò considerarsi inscindibile anche in grado di appello nei confronti dell'interventore e, nel caso di specie, di tutte le parti originarie.

Nè può esservi contrasto con quanto affermato da Cass., Sez. Un., 13 novembre 2013, n. 25454, che ha aderito all'indirizzo, secondo il quale **le azioni a tutela della proprietà e del godimento della cosa comune e, in particolare, l'azione di rivendica possono essere promosse anche soltanto da uno dei comproprietari**, senza che si renda necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini: a tacer d'altro, osserva la Corte, "nel presente procedimento, l'iniziativa giurisdizionale è stata assunta da una pluralità di condomini, nei confronti dei quali è stata pronunciata la sentenza di primo grado, con la conseguente inscindibilità della causa che ne scaturita".

17767

ancora sulla pretesa del cessato amministratore per anticipazioni effettuate in favore del condominio

Del contenzioso tra cessato amministratore e condomini (avente ad oggetto al richiesta di rimborso delle anticipazioni asseritamente sostenute dall'amministratore in costanza di mandato) si occupa **Cassazione civile sez. II, 26/08/2020, n.17767.**

Il caso: l'attore, assumendo di essere stato amministratore del condominio convenuto fino alla cessazione dell'incarico e di aver, in tale veste, anticipato somme per pagare beni e servizi condominiali, citava il condominio per ottenere il pagamento delle somme anticipate e il rimborso delle spese sostenute nell'interesse del condominio mandante.

Il condominio, nel costituirsi, proponeva domanda riconvenzionale per ottenere la restituzione della somma prelevata dal conto bancario condominiale dopo la revoca dell'amministratore.

Il Tribunale respingeva la domanda dell'attore e accoglieva quella riconvenzionale del condominio.

L'amministratore soccombente proponeva appello, che parzialmente veniva accolto (il giudice del gravame riduceva solo l'ammontare della somma dovuta in restituzione). Rilevava che

- *-il controllo delle poste di debito e credito avviene in seno all'assemblea attraverso il preventivo esame da parte dei condomini;*
- *prima e durante l'approvazione del rendiconto, di tutte le voci del consuntivo e di tutta la relativa documentazione d'appoggio da mettere a confronto con i versamenti dei condomini*
- *il credito dell'amministratore, ove sussistente, dunque, è dato dalla differenza risultante da tale verifica, la cui approvazione da parte dei condomini ne implica di per sé il riconoscimento, salvo contestazioni o rilievi al consuntivo*
- *una documentazione inesistente o lacunosa autorizzerebbe i condomini, all'esito di tale esame, a sospendere l'approvazione del consuntivo e a richiedere chiarimenti ed ulteriore documentazione, laddove invece **l'approvazione del consuntivo equivale ad approvazione del rendiconto dell'amministratore secondo le regole del mandato cui il rapporto soggiace.***

Rileva testualmente la Corte che la sentenza di primo grado, pertanto, era errata nella parte in cui, **in presenza di un consuntivo regolarmente approvato dall'assemblea, ovvero del rendiconto reso dall'amministratore aveva ritenuto che la mancata indicazione di una specifica posta relativa, al credito per le anticipazioni dell'amministratore medesimo potesse escludere che l'approvazione del rendiconto avesse valore confessorio dell'esistenza del credito.**

In pratica, secondo la Corte di Appello, non necessita l'evidenziazione – nel consuntivo - di **un'apposita voce, che richiamasse un credito dell'amministratore, perché tale credito emergeva, per semplice sottrazione aritmetica, dallo squilibrio tra le poste attive di versamento dei condomini e quelle passive dell'ammontare delle spese regolarmente pagate di cui al consuntivo**

Proponeva ricorso per Cassazione il condominio soccombente, che – tuttavia – la Corte dichiarava inammissibile, difettando il requisito (secondo il canone della chiarezza e della sinteticità) della “sommatoria esposizione dei fatti di causa, non consentendo alla Corte, *il gravame di comprendere l'esatto oggetto* (i fatti sostanziali e processuali) *della pretesa e il tenore della sentenza impugnata in*

coordinamento con i motivi di censura (Cass., Sez. Un., n. 16628 del 17/07/2009; cfr. anche, Sez. Un., n. 5698 del 11/04/2012; Sez. 6 - 3, n. 22860 del 28/10/2014). Com'è noto, l'art. 366 c.p.c., nel dettare le condizioni formali del ricorso, ossia i requisiti di "forma-contenuto" dell'atto introduttivo del giudizio di legittimità, configura un vero e proprio "modello legale" del ricorso per cassazione, la cui mancata osservanza è sanzionata con l'inammissibilità del ricorso stesso

Detta violazione, infatti, rischia di pregiudicare la intelligibilità delle questioni sottoposte all'esame della Corte, rendendo oscura l'esposizione dei fatti di causa e confuse le censure mosse alla sentenza gravata e quindi, in definitiva, ridondando nella violazione delle prescrizioni assistite dalla sanzione testuale di inammissibilità, di cui all'art. 366 c.p.c., nn. 3 e 4. Il principio di diritto: *In tema di ricorso per cassazione, il mancato rispetto del dovere di chiarezza e sinteticità espositiva degli atti processuali che, fissato dall'art. 3 c.p.a., comma 2, esprime tuttavia un principio generale del diritto processuale, destinato ad operare anche nel processo civile, espone il ricorrente al rischio di una declaratoria di inammissibilità dell'impugnazione, non già per l'irragionevole estensione del ricorso (la quale non è normativamente sanzionata), ma in quanto pregiudica l'intelligibilità delle questioni, rendendo oscura l'esposizione dei fatti di causa e confuse le censure mosse alla sentenza gravata, ridondando nella violazione delle prescrizioni di cui all'art. 366 c.p.c., nn. 3 e 4* (ex plurimis Sez. 5, Ord. n. 8009 del 2019).

Orbene, la natura solo processuale della decisione, ha – tuttavia- imposto di esaminare la sentenza, stante il particolare interesse che presenta, sotto il profilo delle sue implicazioni pratiche, la fattispecie effettivamente esaminata (e le determinazioni assunte all' uopo dal giudice del merito). Determinazioni che riguardano una fattispecie abbastanza ricorrente che è quella che si origina dalla pretesa dell'amministratore cessato di valorizzare – come dato incontrovertibilmente consolidato – la delibera di approvazione (corredata dalla indicazione delle singole voci di debito), per desumere (da queste ultime, con un' operazione aritmetica di sottrazione, rapportandola ai versamenti effettuati dai condomini) il credito a rimborso per anticipazioni erogate dall'amministratore.

La decisione di merito (riassunta dalla Cassazione) non ha certo il carisma della consacrazione di legittimità (trattandosi, come detto, di semplice declaratoria di inammissibilità del ricorso), tuttavia costituisce un interessante spunto di riflessione.

17816

insorgenza del
credito del
condominio per vizi e
difetti di costruzione
ed azione revocatoria
contro l' appaltatore:
una classificazione
generale

Il condominio potrebbe essere interessato a caducare (meglio, a far dichiarare inefficaci) gli atti di alienazione a mezzo dei quali l' appaltatore tenta di ridurre la garanzia patrimoniale. E' il caso esaminato da **Cassazione civile sez. III, 26/08/2020, n.17816**

La sentenza si segnala per la schematizzazione che opera, sui presupposti per dar seguito all'accoglimento dell' azione revocatoria per frode ai creditori.

Veniva convenuta in giudizio la società costruttrice, debitrice degli attori per **il risarcimento dei danni derivanti da vizi e difetti di costruzione delle rispettive unità immobiliari**, unitamente alla società unitamente ad altra

società, per ottenere la dichiarazione di inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 c.c., dell'alienazione di alcuni immobili, effettuata dalla prima in favore di quest'ultima.

Interveniva in giudizio anche un Condominio, anch'esso creditore della società alienante.

L'**azione revocatoria** è stata accolta dal Tribunale che ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di compravendita impugnato esclusivamente nei confronti degli attori.

La Corte di Appello, in parziale riforma della decisione di primo grado, ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di compravendita impugnato anche nei confronti del Condominio, rigettando invece l'appello proposto dall'acquirente.

Quest'ultima ricorreva per Cassazione, senza – tuttavia – che il gravame trovasse conforto e condivisione da parte della Corte, sulla scorta del seguente argomentare.

1. è principio generale costantemente affermato da questa Corte in tema di azione revocatoria, con riguardo all'**anteriorità del credito rispetto all'atto da revocare**, quello secondo il quale "per l'esercizio dell'azione revocatoria è sufficiente una ragione di **credito eventuale**, mentre il requisito **dell'anteriorità** del credito rispetto all'atto impugnato in revocatoria deve essere riscontrato in base al **momento in cui il credito stesso insorga e non a quello del suo accertamento giudiziale**" (cfr., ex multis: Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 22161 del 05/09/2019, Rv. 654936 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 1968 del 27/01/2009, Rv. 606331 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 12678 del 17/10/2001, Rv. 549698 - 01; Sez. 1, Sentenza n. 8013 del 02/09/1996, Rv. 499434 - 01)
2. in particolare, nel caso di **credito litigioso** - comunque idoneo a determinare l'insorgere della qualità di creditore che abilita all'esperimento dell'azione revocatoria - per stabilire se esso sia o meno sorto anteriormente all'atto di disposizione del patrimonio è necessario fare riferimento alla **data del contratto, se di fonte contrattuale, o alla data dell'illecito**, se si tratta di credito risarcitorio da fatto illecito, come correttamente statuito nella sentenza di primo grado, sul punto confermata dalla corte di appello.

Nello specifico dell'ambito condominiale, il credito avente ad oggetto il **risarcimento dei danni per difformità e vizi dell'opera appaltata, di cui agli artt. 1667 c.c. e segg.**, deriva dall'inesatto adempimento alle obbligazioni derivanti dal contratto di appalto e, quindi, sorge con il **completamento dell'opera**, a prescindere dal momento in cui le parti acquisiscano concreta conoscenza dei vizi e delle difformità e ne effettuino la relativa denuncia.

Precisa – quindi- la Corte che è al momento di **completamento** dell'opera che occorre fare riferimento ai fini della valutazione del requisito, di carattere puramente oggettivo, dell'anteriorità del credito rispetto all'atto impugnato in revocatoria; è – invece- irrilevante la "**conoscenza**" in capo al committente dei suddetti vizi e delle suddette difformità e la loro relativa formale denuncia scritta all'appaltatore (che, semmai, interessa sotto il profilo della

decadenza e/o della prescrizione, cui si affianca - a prescindere dalla formale denuncia scritta ai sensi degli artt. 1667 e 1669 c.c. - la conoscenza di vizi e difetti in capo all'appaltatore.

Nello specifico dell'azione revocatoria effettivamente esperita, rileva che questa conoscenza (ciò integrando la **scientia fraudis**, (quindi *la conoscenza del pregiudizio che l'atto arrecava ai creditori o, nel caso di atto anteriore al sorgere del credito, che l'atto fosse dolosamente preordinato al fine di pregiudicare il soddisfacimento*) si era pienamente manifestata sin da epoca ampiamente anteriore alla data dell'atto impugnato.

Questo paesaggio è di grande interesse nella pratica, sol che si pensi come sia dato abbastanza ricorrente il tentativo del costruttore di liberarsi dalla responsabilità ex art. 1667 – 1669 c.c. alienando (magari condizioni di ... “saldo”) i propri (magari residui) immobili, per diminuire la garanzia patrimoniale e non rendersi così aggredibile.

Ed è, quindi, in quest'ottica che il Tribunale passa a perimetrare il c.d. **eventus damni** (cioè, il secondo dei requisiti richiesti per l'utile esercizio dell'azione revocatoria).

- "il presupposto oggettivo dell'azione revocatoria ordinaria (cd. "eventus damni") ricorre non solo nel caso in cui **l'atto dispositivo comprometta totalmente la consistenza patrimoniale del debitore**, ma anche quando lo stesso atto determini **una variazione quantitativa o anche soltanto qualitativa del patrimonio** che comporti una maggiore incertezza o difficoltà nel soddisfacimento del credito, con la conseguenza che grava sul creditore l'onere di dimostrare tali modificazioni quantitative o qualitative della garanzia patrimoniale, mentre è onere del debitore, che voglia sottrarsi agli effetti di tale azione, provare che il suo patrimonio residuo sia tale da soddisfare ampiamente le ragioni del creditore" (ex multis: Cass., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 16221 del 18/06/2019, Rv. 654318 - 01; Sez. 3, Ordinanza n. 19207 del 19/07/2018, Rv. 649739 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 2336 del 31/01/2018, Rv. 647928 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 1902 del 03/02/2015, Rv. 634175 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 21492 del 18/10/2011, Rv. 619513 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 23263 del 18/11/2010, Rv. 614675 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 7767 del 29/03/2007, Rv. 596081 01; Sez. 3, Sentenza n. 19963 del 14/10/2005, Rv. 584470 - 01; Sez. 1, Sentenza n. 15257 del 06/08/2004, Rv. 577085 - 01);
- "in tema di azione revocatoria ordinaria, **l'esistenza di una ipoteca sul bene oggetto dell'atto dispositivo, ancorchè di entità tale da assorbirne, se fatta valere, l'intero valore, non esclude la connotazione di quell'atto come "eventus damni"** (presupposto per l'esercizio della azione pauliana), atteso che la valutazione tanto della idoneità dell'atto dispositivo a costituire un pregiudizio, quanto della possibile incidenza, sul valore del bene, della causa di prelazione connessa alla ipoteca, va compiuta con riferimento **non al momento del compimento dell'atto, ma con giudizio prognostico proiettato verso il futuro**, per apprezzare l'eventualità del venir meno, o di un

ridimensionamento, della garanzia ipotecaria" (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11892 del 10/06/2016, Rv. 640191 - 01; nel medesimo senso, cfr.: Cass., Sez. 6-3, Ordinanza n. 20671 del 08/08/2018, Rv. 650481 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 25733 del 22/12/2015, Rv. 638077 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 16793 del 13/08/2015, Rv. 636390 - 01; cfr. altresì, sempre in tal senso: Sez. 3, Ordinanza n. 30736 del 26/11/2019, Rv. 655974 - 01), occorrendo quindi sempre, in proposito, un accertamento in fatto, da effettuare caso per caso, con giudizio prognostico proiettato verso il futuro e non esclusivamente al momento dell'atto.

In concreto: rileva la Corte come i giudici di merito abbiano, poi, in primo luogo accertato che, in considerazione della grave situazione debitoria della società appaltatrice, sussisteva l'obiettiva condizione di maggiore incertezza e/o difficoltà nella soddisfazione del credito da parte dei committenti e non era stata fornita alcuna prova (neppure di carattere indiretto o indiziario) in ordine alla perdurante capienza della garanzia patrimoniale generica, pur a fronte della dismissione immobiliare effettuata, da parte delle debitrice.

17863

una precisazione sull'efficacia probatoria della delibera condominiale

La pronuncia risulta di particolare interesse (ancorchè non certamente innovativa) con riferimento all'efficacia probatoria della delibera assembleare. **Corte di Cassazione, sez. VI Civile -2, ordinanza 27 agosto 2020, n. 17863** che esamina il caso del decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, ottenuto dal condominio nei confronti di un condomino moroso, il forza della delibera assembleare approvativa della corrispondente spesa.

Contro il decreto, l'ingiunto proponeva opposizione, sollevando una serie di contestazioni circa l'effettiva debenza delle voci a suo carico secondo la delibera assembleare. Proponeva inoltre domanda riconvenzionale, chiedendo la condanna dell'ingiungente al risarcimento del danno per infiltrazione di acqua al proprio appartamento, che imputava a porzione condominiale.

Il tribunale rigettava l'opposizione, argomentando che la delibera di assemblea era idonea a fornire la prova del credito oltre la fase monitoria, non essendo stata impugnata, nè essendo stata sospesa la sua efficacia.

La Corte d'appello confermava la sentenza.

Il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte dichiarava inammissibile, rilevando (e richiamando il proprio consolidato orientamento, secondo il quale):

- a. in tema di riscossione di contributi condominiali, **la delibera di assemblea "costituisce titolo di credito del condominio** e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, ed il cui ambito è dunque ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare di

approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere" (Cass. n. 2387/2003; conf. n. 4951/2005; S.U., n. 26629/2009; n. 4672/2017)

- b. il giudice dell'opposizione, pertanto, deve **accogliere l'opposizione** solo quando la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia per esserne stata sospesa l'esecuzione dal giudice dinanzi al quale la stessa delibera sia stata impugnata o per essere da questi annullata con sentenza anche non passata in giudicato (Cass. n. 7741/2017).

Ha certamente errato il ricorrente, rileva la Corte, nel negare l'efficacia probatoria della delibera assembleare oltre la fase monitoria. La Corte di appello, osserva la cassazione, ha fatto corretta applicazione di tali principi, avendo testualmente (e condivisibilmente) affermato: "*È, in primo luogo, incontroverso che in data 26 maggio 2015 sia stato approvato la delibera condominiale contenente il rendiconto di spesa 2014 il preventivo di spesa 2015, con i relativi piani di riparto e che sulla base di tale delibera sia stato ottenuto il decreto ingiuntivo. È altresì incontroverso importo che in sede di riparto delle spese tra i condomini era individuato come dovuto dall'opponente (quello portato dal decreto ingiuntivo). È incontroverso che tale delibera non sia stata impugnata da lavorare nè, per quanto consta, da altri*".

17936

una precisazione
sulla possibile
concorrenza di
duplice responsabilità
da vendita e da
restauro: l'appaltatore
venditore

La sentenza di **Cassazione civile sez. II, 27/08/2020, n.17936** torna (ribadendo un consolidato orientamento) sul problema della concorrente responsabilità di venditore ed appaltatore.

E' una problematica che appare abbastanza ricorrente, per cui merita richiamare un precedente che conferma un orientamento sufficientemente consolidato. Ebbene, il condominio ed i condomini convennero in giudizio il costruttore-venditore. La venditrice degli enti esclusivi siti nell'edificio condominiale, dopo aver provveduto al restauro e riqualificazione a fini abitativi dell'edificio originariamente utilizzato quale opificio, ne trasferiva loro la proprietà: gli attori chiedevano il ristoro dei danni conseguenti ai vizi palesatisi nelle parti comuni e nell'ente di signoria esclusiva di alcuni condomini.

Il Tribunale ebbe a **rigettare tutte le domande mosse, rilevando la intervenuta decadenza sia ex art. 1495 c.c. che ex art. 1669 c.c.**

La Corte di appello rigettò i gravami (principale ed incidentale) dei condomini e del condominio, rilevandone l'inammissibilità, in quanto veniva svolto ragionamento critico avverso sola una delle due rationes decidendi esposte dal primo giudice per rigettare la loro domanda risarcitoria.

Quanto all'appello del condomino, la Corte territoriale rilevava come l'edificio condominiale fosse stato solamente restaurato dal venditore, sicchè non trovava applicazione il disposto ex art. 1669 c.c., applicabile esclusivamente alla fattispecie di nuova costruzione.

Veniva proposto ricorso per Cassazione, che trovava il favore della Corte sulla scorta dei seguenti percorsi argomentativi.

A. Ha errato la Corte del merito nel ritenere inammissibile il gravame mosso dai ricorrenti poichè non attinte con censura ambedue le rationes decidendi individuate nell'argomentazione presente nella sentenza resa dal Tribunale ligure.

Infatti, si osserva, i condomini - unitamente al Condominio con l'unica, originaria citazione - **ebbero a proporre domanda di risarcimento danni fondata sulla norma ex art. 1669 c.c.** posto che la convenuta, non solo era la *venditrice* degli enti esclusivi alloggiati nell'edificio condominiale ristrutturato, ma pure il *proprietario che curò, a mezzo impresa appaltatrice, i lavori di restauro*.

E' ben vero – chiosa la Corte - che il Tribunale ebbe ad esaminare la domanda svolta dai condomini S.- P., primariamente, sotto il profilo della **domanda redibitoria ex art. 1495 c.c. e solo per completezza anche sotto quello ex art. 1669 c.c.**, e che con l'atto di gravame detti condomini svilupparono argomentazione critica esclusivamente avverso detta ultima statuizione, ma un tanto non comporta la conclusione tratta dalla Collegio ligure d'inammissibilità del gravame poichè non attinte ambedue le rationes decidendi che reggevano la decisione.

Sicuramente, dice la Cassazione, si tratta di due domande diverse (ed ontologicamente diverse, perché rispettivamente riguardanti vendita ed appalto). Ciò non significa che esse non possano coesistere: sono, infatti, “ **domande concorrenti** - Cass. sez. 3 n 3899/75, Cass. sez. 2 n 26574/17 - e non già l'una escludente l'altra, siccome erroneamente ritenuto dalla Corte. Quindi, non concorrevano nella prima statuizione due rationes decidendi che autonomamente sostenevano la medesima statuizione, bensì le argomentazioni elaborate dal tribunale si riferivano a domande diverse e la Corte di merito doveva individuare quali domande la parte avesse ritualmente proposte in causa e ribadite in appello”: da ciò l'erroneità della statuizione che dichiarava inammissibile l'appello, per non avere gli appellanti gravato entrambe le ragioni del rigetto, valorizzando solo la responsabilità per la vendita (e non quella per l'appalto).

Non assume – infatti - rilievo che il Tribunale ebbe a principalmente qualificare la domanda delle parti siccome di natura redibitoria ex art. 1495 c.c., poichè comunque gli attori **certamente proposero la domanda di ristoro danni fondata sulla norma ex art. 1669 c.c.** Pertanto ben potevano i ricorrenti con l'appello gravare la soluzione - ancorchè per completezza di ragionamento - offerta dal Tribunale in relazione a domanda ex art. 1669 c.c. senza anche impugnare la statuizione afferente all'ipotesi fondata sulla norma ex art. 1495 c.c., posto che **sono due domande diverse non autoescludenti**.

B. I ricorrenti denunciano **violazione del disposto ex art. 1669 c.c.:** si dolevano del fatto che la corte di merito avesse ritenuto **inapplicabile** detta norma all'ipotesi fattuale - propria della causa - **di vendita di alloggi siti in edificio solo restaurato e, non già, neo costruito**.

L'errore rilevato dal giudice di legittimità si collega all'arresto delle Sezioni Unite - Cass. n 7756/17 - che ha **esteso** l'applicabilità della norma indicata **anche alle ipotesi di opere di ristrutturazione destinate a lunga**

durata: dunque, dice la Corte, hanno errato i giudici di appello ad escludere in radice l'applicabilità della citata norma in ipotesi di ristrutturazione.

17942

comunione del muro perimetrale, appoggio in favore di proprietà esclusiva, utilizzo del muro comune per l'apposizione di lastre di marmo: un caso emblematico di applicazione dell'art.1102 c.c.

La pronuncia **Cassazione civile sez. II, 27/08/2020, n.17942** si occupa di una particolare fattispecie di utilizzo della cosa comune: ancora, dunque, 1102 c.c..

L'attore chiedeva la condanna dei convenuti all'eliminazione di un finestrino che si apriva nel bagno della loro proprietà. Fondava la pretesa sul titolo di acquisto del dante causa dell'attore, che aveva – a sua volta - acquistato dal dante causa dei convenuti, la comunione del muro in cui si apriva il finestrino, obbligandosi costui a chiudere il finestrino in caso di vendita dell'appartamento.

I convenuti costituiti eccepivano la *nullità* dell'atto posto a fondamento della domanda dell'attore perchè si trattava di un *muro condominiale e la vendita della comunione era stata fatta solo da uno dei condomini*.

Il Tribunale, pur ritenendo la nullità dell'atto di trasferimento, perchè avente ad oggetto la vendita della comunione di beni condominiali da parte di una sola condomina, affermava, per il principio di conservazione degli effetti giuridici dell'atto, la validità della clausola concernente la chiusura del finestrino, essendovi indipendenza funzionale tra comunione e veduta, e condannava i convenuti alla chiusura del suddetto finestrino.

Accoglieva la domanda riconvenzionale, condannando l'attore ad eliminare l'appoggio della tettoia nel muro di proprietà dei convenuti, alla rimozione delle lastre di marmo poste sul muro di proprietà degli stessi e all'eliminazione delle scritte "nero giardini" dalla facciata del fabbricato.

La Corte di appello rigettava l'appello principale, confermando che **trattandosi di un muro condominiale, in quanto perimetrale all'edificio, il contratto era nullo, non potendosi cedere la comunione del muro da parte di uno solo dei condomini**. Tale nullità travolgeva anche la clausola afferente l'obbligo di chiudere il finestrino, dovendosi escludere l'indipendenza funzionale e logica della clausola concernente la chiusura del finestrino rispetto a quella avente ad oggetto l'acquisto della comunione.

“Peraltro – osservava la Corte di Appello - nella fattispecie, trattandosi di luce che si apriva nel muro che le parti ritenevano essere divenuto comune, l'alienante, in relazione al disposto dell'art. 903 c.c., aveva prestato il consenso a mantenere la luce, specificando che la stessa doveva essere chiusa in caso di vendita della proprietà. Pertanto, esclusa la comunione del muro, la *pattuizione* strettamente dipendente da quella concernente la vendita della comunione restava *priva di valore* e per il finestrino, *doveva applicarsi l'art. 902 c.c. che esclude la possibilità di chiudere la luce se non nel caso di costruzione in aderenza e consente al vicino solo di chiedere in qualsiasi tempo la sua regolarizzazione a norma dell'art. 901 c.c.*”

Il fatto, poi, che l'appellante fosse proprietario di altra consistenza, non lo legittimava, ex art.1102 c.c., ad utilizzare la struttura dello stabile a vantaggio

di una sua diversa proprietà estranea al condominio, non potendosi cedere a favore di soggetti estranei al condominio il godimento di un bene comune che ne altera la destinazione, imponendo sul muro un peso che dà luogo a una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i partecipanti alla comunione. Ciò sia per la tettoia che per le lastre di marmo.

Avverso tale statuizione veniva proposto ricorso per cassazione, che la Corte parzialmente accoglieva.

A.

Purtroppo (lo dico in ragione dell' interesse generale della vicenda) la corte si limita a dichiarare inammissibile (per difetto di autosufficienza) il motivo sull' invalidità della vendita solitaria di proprietà indivisa.

Riporto, tuttavia, passaggio, perché offre un interessante spunto di riflessione. “A parere dei ricorrenti il contratto di vendita di un bene immobile in proprietà indivisa che, come nella specie, sia stato stipulato da uno solo dei comproprietari, non è nullo ma solamente incompleto, quindi soggetto ad inefficacia relativa. Questa può essere fatta valere solo dal titolare dell'interesse all'acquisto del bene per l'intero che può anche chiedere l'accertamento dell'efficacia del contratto nei limiti della quota dello stipulante, senza che questo possa opporsi, salvo che non risulti che le parti abbiano inteso effettuare una vendita unitaria. In tale evenienza ciascuno degli stipulanti che vi abbia interesse è legittimato a far valere la nullità ed il giudice può rilevarla d'ufficio. Nella specie, il giudice del merito, sebbene gli fosse stata posta la questione con uno specifico motivo di doglianza, non aveva verificato se nell'intento comune degli stipulanti il contratto fosse stato considerato come vendita unitaria e non per una sua quota ideale. All'esito positivo del suddetto accertamento non avrebbe potuto negarsi la dedotta nullità della stipulazione del 27 settembre 1967 mentre, in caso contrario, il contratto sarebbe stato colpito da inefficacia relativa con diritto a farla valere solo da parte dell'acquirente e dei suoi aventi causa”.

B.

Parzialmente fondato (nei termini in appresso meglio precisati) è il motivo avente ad oggetto la tettoia ed i marmi: la Corte distingue i due profili: ritenendo fondato solo il motivo relativo all' installazione delle lastre di marmo (ed infondato, quindi, quello relativo alla tettoia).

Questo il percorso argomentativo seguito dal giudice di legittimità.

1. Con riferimento alla censura di **violazione dell'art. 1102 c.c.** con riguardo alla installazione della tettoia sul muro comune, osserva la Corte che la pronuncia è conforme alla giurisprudenza di questa Corte secondo la quale: **“I muri perimetrali di un edificio in condominio sono destinati al servizio esclusivo dell'edificio stesso, sicché non possono essere usati, senza il consenso di tutti i comproprietari, per l'utilità di altro immobile di proprietà esclusiva di uno dei condomini e costituente un'unità distinta rispetto all'edificio comune, in quanto ciò costituirebbe una servitù a carico di detto edificio. Pertanto, costituisce uso indebito di cosa comune l'appoggio praticato da un condomino sul muro perimetrale dell'edificio condominiale per realizzare locali di proprietà esclusiva, mettendoli in collegamento con altro suo immobile, in quanto siffatta opera viene ad alterare la destinazione del muro**

perimetrale e ad imporre il peso di una vera e propria servitù" Sez. 2, Sent. n. 15024 del 2013. Si richiama, inoltre, un precedente (citato proprio dai giudici del merito) e riferito alla ritenuta violazione dell'art. 1102 c.c. nell'**apposizione di una tettoia sul muro condominiale da parte di uno dei comproprietari** nel caso in cui la stessa sia posta a copertura di un'area di esclusiva proprietà di quest'ultimo, in quanto in tal modo, infatti, si viene a costituire una servitù, in quanto il bene è posto a servizio esclusivo di altro immobile (Sez. 2, Sent. n. 17868 del 2003).

2. E', invece, fondata la violazione dell'art. 1102 c.c. limitatamente all'**apposizione delle lastre di marmo sul muro perimetrale**. Si tratta, osserva la Corte, di un utilizzo assolutamente **compatibile** con il limite del c.d. pari uso, previsto dall'art. 1102 c.c. circa l'**utilizzo della cosa comune** e i relativi **miglioramenti senza alterarne la destinazione** e senza impedire agli altri condomini di continuare a fare uso del medesimo bene in conformità alla sua destinazione.

18029

poteri dell'assemblea
sui parcheggi riservati
ai singoli condomini

La pronuncia **Corte di Cassazione, sez. II Civile, n. 18029** ritorna (seppur con riferimento ad una specifica fattispecie) sul problema dei parcheggi condominiali.

Gli attori adivano il Tribunale esponendo che, con un atto d'obbligo gli altri condomini si erano obbligati verso il Comune a vincolare a parcheggio una porzione dell'area scoperta del complesso condominiale per una misura corrispondente al 10% del volume; con successiva permuta gli attori avevano - tra l'altro - acquistato da una condomina l'uso esclusivo di due posti auto scoperti nell'apposita area vincolata, con modalità da specificare con il regolamento di condominio; che detta area era risultata insufficiente per garantire il parcheggio, così come concordato con l'atto di permuta.

Chiedevano, quindi, fosse accertato il loro diritto ad utilizzare due posti auto e di ordinarne la consegna, con risarcimento del danno.

Costituitosi il convenuto, che - peraltro - chiamava in causa il condominio, il Tribunale respingeva la domanda, *ritenendo che la diversa distribuzione dei posti auto, rispetto alle originarie previsioni dell'atto di vincolo, e l'impossibilità di esercitare il diritto erano dipesi dalla **scelta dei condomini** (cui la venditrice era rimasta estranea), di realizzare in loco un'aiuola che aveva ridotto la superficie disponibile*. La sentenza è stata confermata in appello.

In pratica la Corte del merito rilevava che la cessione di diritti esclusivi sull'area di parcheggio posta in essere successivamente, non aveva effetti reali, ma presentava solo pattuizioni ad effetti obbligatori, essendo *rimessa al regolamento condominiale la fissazione delle modalità di uso dell'area stessa, evidenziando poi che "la ripartizione era stata condizionata esclusivamente dalla scelta dell'assemblea di realizzare in loco un'aiuola, cui era rimasta estranea la resistente"*.

Proponeva, il soccombente, ricorso per cassazione, che non incontrava i favori della Corte.

A fondamento del rigetto, osservava la Corte:

1. contestualmente all'individuazione dei posti assegnati agli acquirenti - era stata **rimessa all'assemblea condominiale la regolazione definitiva del diritto di uso dell'area comune tra tutti gli aventi diritto**, senza attribuire a terzi la titolarità di un diritto esclusivo su singoli ed individuati spazi, ciò sull'implicito - ed indiscusso - presupposto che la vendita delle singole villette avesse determinato la condominialità delle aree comuni.
2. determinazione che risultava in perfetta coerenza con la speciale normativa urbanistica, dettata dalla **L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies**, introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, che si limita a prescrivere, **per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi, a parcheggi, in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio** determinando, mediante un **vincolo di carattere pubblicistico**, un **diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti (indistintamente) i condomini dell'edificio**, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione, fermo però che, ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omesso qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, **le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni** dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c. (Cass. 5831/2017; Cass. 730/2008).
3. in tale contesto rettamente (e con insindacabile giudizio in fatto) il giudice del merito ha escluso che le vendite avessero pregiudicato il diritto all'uso di due posti auto, rilevando che, **stante la condominialità dell'area, l'individuazione dei posti assegnanti era rimessa alle decisioni dell'assemblea**, nell'esercizio del potere di disciplinare le modalità d'uso dei beni comuni ai sensi dell'art. 1136 c.c., (Cass. 9877/2012; Cass. 6573/2015).
4. la sentenza ha chiaramente affermato che, **al momento della permuta, la superficie dell'area scoperta era sufficiente a garantire il diritto di parcheggio** nonostante la situazione creatasi con le vendite effettuate nel 1994 (che non avevano affatto costituito diritti esclusivi in favore di terzi), e che la **stessa permuta aveva rimesso la regolazione del diritto di uso alla volontà dell'assemblea**, sicché solo a seguito della realizzazione di un'aiuola decisa dall'assemblea, gli spazi erano divenuti insufficienti, riconducendo la violazione del vincolo di destinazione non già al contenuto degli atti dispositivi (riguardo alla lamentata insufficienza o sottrazione dell'area alla destinazione a parcheggio) o alla condotta della resistente, ma alle successive determinazioni assembleari (che, quindi, si sarebbe dovuto impugnare distintamente)

Ne traiamo la conseguenza che:

se non vi è assegnazione distinta di posti auto in favore di singoli condomini il vincolo pubblicistico di destinazione gravante sullo scoperto adibito a parcheggio, che diviene “parte comune”, resta sottoposto (come tutte le parti comuni) alle determinazioni dell’assemblea.

17965

diritto all’utilizzo
della cosa comune e
limiti imposti dal
regolamento
condominiale

Del rapporto tra l’art. 1102 c.c. e la tutela del decoro (e dell’aspetto) architettonico (nonché dei limiti eventualmente posti dal regolamento condominiale) si occupa **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 27 agosto 2020, n. 17965**

Il condominio convenne avanti il Tribunale il condomino ed i conduttori dell’unità immobiliare di adibita a pizzeria, **per sentir dichiarare inefficace la delibera assembleare, che aveva autorizzato la collocazione di una canna fumaria sul muro comune del cortile.** L’usufruttuario ed il nudo proprietario dell’immobile sovrastante il locale pizzeria, per chiedere la rimozione della canna fumaria. Il Tribunale dichiarò inammissibile la domanda del Condominio per difetto di procura alle liti e condannò i convenuti a rimuovere la canna fumaria.

La Corte d’appello accolse l’impugnazione incidentale del Condominio, quanto alla validità della procura alle liti ed alla legittimazione processuale; accolse l’appello principale della conduttrice, asserendo che *non era stato dedotto alcun divieto regolamentare, negando che la canna fumaria installata violasse le distanze legali rispetto alle finestre delle scale, ravvisando nell’appoggio dell’impianto un uso legittimo del muro perimetrale, ex art. 1102 c.c.*, ed escludendo altresì la lesione del decoro architettonico del fabbricato.

Proponevano ricorso per Cassazione i soccombenti, che la corte accolse, ribadendo che la valenza derogatoria delle disposizioni oggetto del regolamento di condominio nei riguardi del contenuto dell’art. 1102 c.c., riconoscendo, così, all’autonomia privata delle parti la facoltà di stipulare accordi che creino dei limiti nell’interesse comune ai diritti dei condomini.

Una preliminare processuale: rileva la Corte che nei giudizi, quale quello in esame, promossi dall’amministratore a tutela delle parti comuni, *l’intervento del singolo condomino dà luogo ad un unico giudizio con pluralità di parti, determinando tra queste ultime un **litisconsorzio processuale necessario***, rilevante in sede di impugnazione ai sensi dell’art. 331 c.p.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 28/03/2019, n. 8695). La Corte disponeva perciò l’integrazione del contraddittorio, ai sensi dell’art. 331 c.p.c., nei confronti del Condominio: investendo la causa *i diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, non può dubitarsi della **legittimazione dei due condomini interventori volontari nel giudizio promosso dal condominio, a proporre autonomamente impugnazione al fine di evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza di secondo grado*** (cfr. Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934).

Nel merito, l’accoglimento del ricorso si ancora al seguente percorso argomentativo:

- l'**appoggio** di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una **modifica della cosa comune** conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino - pertanto - può apportare a sue cure e spese, **sempre che**

- **non impedisca l'altrui paritario** uso
- non rechi pregiudizio alla **stabilità** ed alla **sicurezza** dell'edificio,
- non ne alteri il **decoro architettonico**.

- ricorda la Corte che si ha alterazione del decoro architettonico, non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si **rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile**, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio

- accertare se vi sia o meno alterazione del decoro architettonico (cioè immutazione negativa del l'aspetto armonico complessivo dello stabile e non semplice immutazione delle originarie linee architettoniche) spetta al giudice di merito (dovendosi, per esempio, avere riguardo *a dimensioni, consistenza e tipologia del manufatto*), rimanendo insindacabile in sede di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (Cass. Sez. 2, 31/07/2013, n. 18350; Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10350; Cass. Sez. 2, 10/05/2004, n. 8852; Cass. Sez. 2, 16/05/2000, n. 6341).

Ma questo divieto di immutare negativamente l'aspetto armonico complessivo (con specifico – nel caso concreto - riferimento alla canna fumaria) può effettivamente interagire con una diversa (più intensa o più lieve) perimetrazione regolamentare.

Sennonché, la Corte d'appello, nel caso considerato, ha affermato in premessa che, quanto alla legittimità della installazione della canna fumaria nel cortile, non era stato dedotto che vi fosse un "divieto regolamentare".

Cosa non corrispondente al vero, rileva la Cassazione, richiamando – comunque – il consolidato l'orientamento di legittimità - proprio **con riguardo a disposizioni che stabiliscano il divieto assoluto di apportare qualsiasi modifica alle parti esterne dell'edificio, o, come allegato nel caso in esame, di installare tubi sui muri perimetrali – che**

- riconosce all'**autonomia privata** la facoltà di stipulare **convenzioni** che pongano **limitazioni** nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del **diritto dominicale** sulle **parti comuni** o di loro **esclusiva proprietà**

- il **regolamento** può validamente dare del **limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa** di quella accolta dall'art. 1120 c.c. e supposta dal medesimo art. 1102 c.c., arrivando al punto di imporre la **conservazione integrale** degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2019, n. 29924; Cass. Sez. 2, 05/11/2019, n. 28465).

- parallelamente, il **regolamento** di condominio può, del resto, validamente **derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c.** (Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268).

- l'elaborazione della giurisprudenza spiega come le **modificazioni** apportate da uno dei condomini, **in violazione del divieto** previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come **abusiv e pregiudizievoli al decoro architettonico** dell'edificio e configurano **l'interesse processuale del singolo condomino** che agisca in giudizio a tutela della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

18028

riconoscimento
operoso del venditore
per l'eliminazione di
vizi (garanzia per
azioni edilizie e di
esatto adempimento);
un obiter sulla
legittimazione
dell'amministratore

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 28/08/2020, (ud. 17/01/2020, dep. 28/08/2020), n.18028**

Tutti sappiamo quanto sia ricorrente la problematica relativa alla tutela (con riguardo sia ai beni comuni, sia alle proprietà solitarie) di vizi e difetti. Di essi torna ad occuparsi la sentenza in commento.

Una prima decisione di merito dichiarava la prescrizione dell'azione di risarcimento, confermando nel resto (ordine di esecuzione dei lavori di riparazione).

Sentenza che veniva ricorsa per Cassazione, all'esito della quale il giudice di legittimità cassava con rinvio, rilevando:

- a) ***l'impegno del debitore ad eliminare i vizi non dà vita ad una nuova obbligazione estintiva-sostitutiva di quella originaria e consente al compratore di non soggiacere ai termini e alle condizioni di cui all'art. 1495 c.c.;***
- b) ***che, "ove il compratore, anzichè chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, agisca per l'esatto adempimento dell'obbligo di riparazione o sostituzione della "res", assunto spontaneamente dal debitore sulla base del riconoscimento dell'esistenza dei vizi, non si determina un effetto novativo dell'obbligazione originaria e la prescrizione - venuta meno la regola "eccezionale" dell'art. 1495 c.c., - decorre secondo l'ordinario termine decennale di cui all'art. 2946 c.c.."***

Come accennato, la causa veniva riassunta ed il giudice del rinvio, preso atto che il Condominio aveva provveduto a proprie spese all'esecuzione delle opere di riparazione, ha condannato la convenuta al rimborso dei costi sostenuti, confermando nel resto la sentenza di primo grado e regolando le spese come da dispositivo.

La società soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte (sbrigativamente) rigetta, rilevando che nella precedente sentenza, la Corte - richiamando l'insegnamento delle sezioni unite n. 13294/2005- ha osservato che, pur comportando la **vendita un'obbligazione di dare (e non di fare)** a carico dell'alienante, tuttavia, in presenza dell' **impegno ad eliminare i vizi**, si resta nell'ambito dell'**attuazione della precedente obbligazione**, onde realizzarne il

risultato economico - non ancora conseguito - che il compratore si prefigurava di ottenere, osservando che "adempita "non esattamente" la prestazione, gli stessi principi generali dettati in tema di inesatto adempimento consentono di ritenere non ancora esaurito il momento funzionale del rapporto (attuativo dell'obbligo di prestazione) da parte del venditore".

In punto prescrizione, l'arresto delle Sezioni Unite impone di valorizzare l'esclusione (nel caso di riconoscimento "autonomo") della perdurante operatività dei limiti (decadenziali e) prescrizionali stabiliti, in via eccezionalmente derogativa, dall'art. 1495 c.c., per tutte le azioni "di garanzia", e dunque, tanto per le azioni edilizie che per quella di esatto adempimento".

Si parla, in tal caso, di "**il riconoscimento "operoso" del venditore**, che, in quanto tale, è idoneo ad esaurire definitivamente, sul piano funzionale, una fase del rapporto inter partes, ivi comprese le limitazioni temporali, affatto eccezionali, connesse con le esigenze di stabilità negoziale opportunamente segnalate dalla dottrina, onde **la sostituzione, a quegli originari termini iugulatori, dell'ordinaria regula iuris della prescrizione ordinaria**, una volta emersa, in via definitiva e con l'accordo delle parti, la nuova e reale giustapposizione di diritti e obblighi (alla riparazione/sostituzione) del compratore e del venditore.

Per quel che riguarda la questione relativa alla legittimazione dell'amministratore, la Corte si distende in poco più che un "obiter":

Rileva che, nel caso concretamente considerato, le domande proposte dai singoli condomini e quelle spiegate successivamente dal Condominio con l'atto di intervento avevano analogo contenuto, riguardando difetti costruttivi alle singole unità abitative e alle porzioni condominiali.

Proprio su tale premessa, la sentenza di merito, in implicita adesione ad un orientamento di questa Corte (Cass. 2436/2018; Cass. 5316/1996, in tema di **legittimazione dell'amministratore all'esperimento delle azioni risarcitorie per danni sia alle porzioni comuni, che a quelle esclusive**), ha ritenuto che l'intervento nel giudizio di rinvio dei proprietari esclusivi non fosse affatto precluso, accogliendo, di conseguenza ed integralmente, la domanda di risarcimento per equivalente, rilevando che, nelle more, tutti i lavori erano stati eseguiti a spese del Condominio.

18038

ancora su 1102 c.c. :
uso più intenso della
cosa comune,
apprensione dei muri
comuni dell'androne
per esigenze
commerciali solitarie:
azione dei singoli
condomini e rimedio
sostitutivo ex art.
1105 c.c per l'utilizzo
dei muri comuni
dell'androne

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 28/08/2020, n.18038** è così massimata: *L'apposizione di una vetrina o mostra sul muro comune perimetrale, da parte di un condòmino, in corrispondenza di un proprio locale destinato ad esercizio di attività commerciale, non costituisce di per sé abuso della cosa comune idoneo a ledere il compossesso del muro comune che fa capo, come ius possidendi, a tutti i condòmini, se effettuata nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 c.c..*

La Corte d'appello di Salerno, accogliendo il gravame avanzato in via principale contro la sentenza resa in primo grado accoglieva le domande proposte dagli attori, riconoscendo a costoro *il diritto di utilizzare i muri dell'androne di ingresso del Condominio*, dichiarando contestualmente illegittima, agli effetti dell'art. 1102 c.c., l'utilizzazione fatta di tale androne da altre condomine, le quali si erano impossessate degli spazi dei muri più appetibili a fini commerciali.

La Corte d'appello ha poi proceduto a determinare le superfici dell'androne di cui le parti in causa (tutte proprietarie di terranei ubicati all'interno del cortile condominiale, adibiti ad esercizio commerciale) potevano disporre in ragione del valore millesimali delle rispettive proprietà.

Decisione che veniva ricorsa per Cassazione, trovando (almeno parzialmente) il favore della Corte.

Questo il percorso sviluppato dal giudice di legittimità.

Si rileva, innanzi tutto, che si è in presenza di due oggetti di lite.

- una domanda è volta a *sanzionare l'abuso della cosa comune* perpetrato dalle condomine convenute, mediante rimozione delle vetrine espositive apposte da queste ultime sui muri dell'androne condominiale;
- una domanda è invece volta ad ottenere una *determinazione delle proporzionali superfici ed una regolamentazione dell'uso* di tali aree dell'androne.

E, dunque, due sono i percorsi decisionali che deve sviluppare la Corte.

A.

La prima questione sottoposta al suo esame, osserva la Corte, va ricondotta all'art. 1102 c.c.. I giudici del merito ritennero che *i muri condominiali posti nell'androne costituivano parti comuni di sicura utilità per i locali terranei destinati ad esercizi commerciali siti nel cortile, sicchè essi non possono essere utilizzati solo da alcuni condòmini con esclusione di altri*. Vero ciò sotto il profilo dell'astratta valorizzazione concettuale, dal punto di vista pratico, tuttavia, i giudici di secondo grado non hanno però dimostrato in motivazione se il principio sia stato applicato a proposito, cioè, come dice la Corte, "ad una fattispecie concreta che effettivamente risulti in esso sussumibile".

Si offre, quindi, l'occasione alla Corte, di tracciare una sorta di percorso riepilogativo sulle modalità di effettiva applicabilità ed operatività dell'art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 12/02/1998, n. 1499; Cass. Sez. 2, 20/02/1997, n. 1554; Cass. Sez. 2, 08/05/1971, n. 1309).

- la nozione di **pari uso** della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., **non** va intesa nel senso di **uso identico e contemporaneo**, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di **trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri**, essendo i rapporti condominiali informati al principio di **solidarietà** il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione
- qualora sia **prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso** della cosa comune, la **modifica** apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi **legittima**, 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** (per questo si parla di potenzialità d'uso), 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
- con particolare riguardo, appunto, al **muro perimetrale** dell'edificio - anche in considerazione delle sue funzioni accessorie di appoggio di tubi, fili, condutture, targhe e altri oggetti analoghi -, che l'**apposizione di una vetrina** da esposizione o mostra sul detto muro da parte di un condomino, in corrispondenza del proprio locale destinato all'esercizio di attività commerciale, **non costituisce di per sé abuso della cosa comune idoneo a ledere il compossesso del muro comune** che fa capo come "*jus possidendi*" a tutti i condomini, se effettuata nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c.
- -la **destinazione della cosa comune** - che, a norma dell'art. 1102 c.c., ciascun partecipante alla comunione non può alterare, divenendo altrimenti illecito l'uso del bene - dev'essere determinata **attraverso elementi economici, quali gli interessi collettivi** appagabili con l'uso della cosa, elementi giuridici, quali le norme tutelanti quegli interessi, ed elementi di fatto, quali le caratteristiche della cosa
- (rileva, secondo la Corte, anche una manifestazione di volontà tacita): in mancanza di **accordo unanime o di deliberazione maggioritaria** che contenga norme circa l'**uso** delle parti comuni, la destinazione di queste ultime, **rilevante ai fini del divieto di alterazione** posto dall'art. 1102 c.c., **può risultare anche dalla pratica costante e senza contrasti dei condomini**, e cioè dall'uso ultimo voluto e realizzato dai partecipanti alla comunione, che il giudice di merito deve accertare (cfr. Cass. Sez. 2, 18/07/1984, n. 4195).

Sulla scorta di questi principi, dice la Cassazione, l'errore in cui è incorsa la Corte di merito, sta nel fatto di non aver preso in considerazione *le circostanze attestanti l'uso di fatto pregresso dei muri dell'androne ad opera delle condomine* convenute

(dati di fatto pregressi, rileva la Corte, che risultavano pienamente dagli atti di causa): dati di fatto che – nel concreto – deponavano nel senso di ritenere l'esistenza di una *servitù a carico dei muri comuni ed a vantaggio delle proprietà esclusive* delle suddette condomine, “ove la risalente utilità tratta dall'apposizione delle vetrine apparisse diversa da quella normalmente derivante dalla destinazione impressa alla parte condominiale fruita da tutti i comproprietari”; se, per contro, “la medesima utilità procurata dalle vetrine alle proprietà delle resistenti derivasse unicamente dalla natura e dalla pregressa destinazione pratica dei muri comuni, *queste ultime si porrebbero quali parametri di riferimento della disciplina, propria della comunione, di cui all'art. 1102 c.c.*”. In altri termini, la situazione pregressa

- doveva esser valorizzata come manifestazione dell'esistenza di una **servitù**, se l' utilizzo del muro comune da parte della proprietà solitaria si collegava ad una utilitas diversa da quella normalmente collegata al godimento del muro comune;
- doveva esser considerata nel solo perimetro tracciato dall' **art.1102 c.c.** , laddove l' utilità che ne traeva la proprietà solitaria si collegava esclusivamente alla naturale destinazione del bene comune (senza determinarne un uso differenziato).

B.

La Cassazione censura, ancora la decisione di merito (qualificando la correlativa determinazione come “inammissibile”) nella parte in cui procede alla **determinazione giudiziale in sede contenziosa delle superfici dell'androne utilizzabili dai condomini proprietari dei locali terranei.** Rileva – innanzi tutto – come ad un giudizio di tal fatta dovessero partecipare tutti i restanti condomini, essendo l'androne di un edificio oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., per tutti i partecipanti che ne traggano utilità.

Diverso è, infatti, l'ambito di operatività della corrispondente disciplina:

- -l'accertamento, da parte del giudice, che l'uso del bene comune, fatto da uno dei partecipanti alla comunione, renda impossibile o menomi l'esercizio del diritto degli altri comproprietari, agli effetti dei limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c., **legittima ciascuno dei condomini a chiedere la rimozione delle opere che alterino e sconvolgano il rapporto di equilibrio della comunione**, al fine di veder tutelato il loro diritto reale sulla cosa comune e di impedire il consolidarsi di una situazione illegittima, oltre che a pretendere l'eventuale risarcimento del danno, così verificando, in negativo, un limite all'esercizio del potere del singolo di servirsi della res,
- questo potere (di natura essenzialmente interdittiva) **non consente una pronuncia conformativa che contenga le norme circa l'uso futuro della cosa stessa.**
- già in passato la Corte aveva avuto modo di rilevare che (Cass. Sez. 2, 07/06/2011, n. 12291; mentre il precedente invocato Cass. 1218/1993 riguardava l'efficacia del regolamento condominiale adottato in virtù di sentenza) **il regolamento di condominio è, in ogni caso, atto di produzione essenzialmente privata anche nei**

suoi effetti tipicamente organizzativi, incidenti, cioè, sulle sole modalità di godimento delle parti comuni dell'edificio

- quindi, il giudice può
 - a. **decidere sulla impugnazione ex art. 1137 c.c.** della delibera che abbia rifiutato di approvare il regolamento, quando esso deve essere obbligatoriamente formato a norma dell'art. 1138/1 c.c.
 - b. **annullare la norma regolamentare che sia stata impugnata a norma dell'art. 1107 c.c.**,
 - c. gli è, invece, **precluso modificare la norma del regolamento** nel senso di dettare una diversa regola in sostituzione di quella annullata.

Ha, quindi, errato al Corte di Appello, nel ritenere possibile dar seguito alla determinazione giudiziale delle modalità di utilizzazione dei muri dell'androne *non essendo "perseguitabile la diversa via di cui all'art. 1105 c.c., u.c."*, poiché *"nel caso in esame... non vi erano provvedimenti da adottare per l'amministrazione della cosa comune..."*).

Per dimostrare l'errore in cui è incorso il giudice del merito la Cassazione certiora le facoltà riconosciute al singolo condomino, che può:

- 1) **convenire il giudizio il condominio**, in persona dell'amministratore, per ottenere **la sola determinazione in millesimi del valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare**, agli effetti degli artt. 68 e 69 disp. att. c.c.;
- 2) oppure **ricorrere all'intervento sostitutivo dell'autorità giudiziaria nell'interesse della res, ai sensi dell'art. 1105 c.c., comma 4** (dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c.), se intendono evitare il pregiudizio che possa derivare alla cosa comune in presenza di una **paralisi gestionale**, perchè non si prendono i "provvedimenti necessari per l'amministrazione" della stessa o non si forma una maggioranza, ovvero perchè la deliberazione adottata non viene eseguita;
- 3) ed è proprio la previsione del rimedio (di volontaria giurisdizione e sostitutivo della volontà dei singoli condomini) offerto – a ciascun partecipante - dall'art. 1105 c.c., comma 4, **che preclude, dunque, al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice in sede contenziosa per ottenere provvedimenti di gestione della res**, ai fini della sua amministrazione nei rapporti interni tra i comunisti (così Cass. Sez. 3, 08/09/1998, n. 8876; Cass. Sez. U, 19/07/1982, n. 4213).
- 4) **non è, quindi, consentito - chiude la Corte - ricorrere al giudice per ottenere determinazioni finalizzate al "migliore godimento" delle cose comuni, ovvero ottenere l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al gruppo l'espressione delle volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti della comunione.**

18044

ancora (aspettando Godot) su nullità ed annullabilità della delibera: il riparto delle spese lavori di riparazione e miglioramento sismico dell'edificio, al netto del contributo statale

Torna, su una questione solo in parte prossima a quella rimessa alle Sezioni Unite, **Cassazione civile sez. II, 28/08/2020, n.18044**, che si occupa dell'impugnazione di una delibera assembleare che aveva *determinato le quote di spettanza dei lavori di riparazione e miglioramento sismico dell'edificio, al netto del contributo statale, senza indicare i criteri di riparto, indicando nel consuntivo voci di spesa generiche e dal contenuto imprecisato.*

Passo ad esaminare (data la specificità della fattispecie) la parte della motivazione che ha una portata di ordine generale.

La Corte ritiene la fondatezza (sotto il profilo della violazione dell'art. 1123 c.c.) del motivo a mezzo del quale il ricorrente denunciava la violazione di "norme di diritto", l'omesso esame di un fatto decisivo e la contraddittorietà di motivazione, per aver erroneamente la Corte d'appello dato per acquisito che vi fosse stata una "convenzione" tra i condomini in deroga alla tabelle millesimali. Piuttosto, l'assemblea avrebbe arbitrariamente deciso a maggioranza di "donare" la quota parte del contributo statale di esclusiva spettanza di alcuni condomini anche a coloro che non ne avevano diritto,

Questo il percorso argomentativo assunto dai giudici del merito:

1. non rileva decisamente la questione rimessa alle Sezioni Unite in forza dell'ordinanza interlocutoria n. 24476 del 01/10/2019, circa la qualificazione in termini di nullità o di annullabilità della deliberazione maggioritaria dell'assemblea con la quale siano meramente disattesi, e non invece espressamente modificati, i criteri legali dettati negli artt. 1123 e ss. c.c..
2. la Corte di appello ha affermato che l'assemblea del Condominio aveva esplicitamente ripartito le spese di riparazione e miglioramento sismico dell'edificio sulla base di **una convenzione in deroga una tantum alle tabelle millesimali**, riguardante anche i contributi pubblici erogati, cui hanno aderito i singoli condomini
3. così (erroneamente) facendo, dice la Cassazione, il giudice del merito non ha considerato
 - a. il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale, **se certamente i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può, tuttavia, essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "contrattuale"), oppure in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, e cioè col consenso di tutti i condomini** (Cass. Sez. 2, 24/02/2017, n. 4844; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641; Cass. Sez. 2, 05/11/2001, n. 13631)
 - b. la natura delle disposizioni contenute nell'**art. 1118 c.c., comma 1, e art. 1123 c.c.**, non preclude, infatti, l'adozione di **discipline convenzionali** che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione

- maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà: viene, tuttavia, in tal caso imposta, **a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga** a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale" (Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126)
- c. a loro volta, le Sezioni unite (Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477) hanno avuto modo di arrestare chiarendo che, mentre **la deliberazione che approva le tabelle millesimali, non ponendosi come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, non deve essere approvata con il consenso unanime** dei condomini, rivela, viceversa, **natura contrattuale la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese**, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123 c.c., comma 1. **La sostanza di tale "diversa convenzione" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata**
- d. non vale a superare tale rigidissimo confine, il fatto che **la deroga alle tabelle millesimali sia stata disposta dall'assemblea una tantum**, in quanto
1. la "**diversa convenzione**" richiamata dall'art. 1123 c.c., quale titolo derogatorio della norma dispositiva sul criterio legale di ripartizione proporzionale delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni di un edificio in condominio, può anche essere adottata non in funzione normativa (e cioè per sostituire, nella disciplina relativa, al titolo legale o regolamentare quello convenzionale), bensì **con riguardo al riparto di una singola spesa** o di una specifica gestione
 2. poichè essa comunque **incide sulla misura degli obblighi dei singoli partecipanti al condominio, non può fondarsi che su una deliberazione unanime**, non limitata ai presenti all'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/05/1972, n. 1588)
4. nel caso concreto, poi, si trattava di contributi erogati per la ricostruzione delle zone terremotate: l'assemblea, dunque, non poteva disporre una diversa ripartizione delle spese, redistribuendo anche i contributi per la riparazione ed il miglioramento sismico attribuiti ai proprietari degli immobili distrutti o danneggiati ai sensi delle L. 30 marzo 1998, n. 61 (recante interventi urgenti in favore delle zone terremotate delle regioni Marche e Umbria), **atteso che tali contributi derivano da rapporti obbligatori individuali tra il comune ed i singoli proprietari di ciascuna unità immobiliare, ognuno dei quali subordinato alle condizioni soggettive ed**

oggettive previste dalla legge citata e sottoposte a separato accertamento (arg. da Cass. Sez. 1, 12/07/2013, n. 17260), sicchè essi rimangono sottratti alle attribuzioni deliberative dell'assemblea, che mai può deliberare su questioni e rapporti aventi finalità extra condominiale o a regolamentare diritti ed obblighi appartenenti in via esclusiva ai singoli condomini.

18045

ancora sul riparto
della spesa di
rifacimento del
lastrico solare

La pronuncia **18045** resa da **Cassazione civile sez. II, 28/08/2020, n.18045** e' così massimata: *Per il riparto delle spese di riparazione e ricostruzione del lastrico solare ad uso esclusivo, l'art. 1126 c.c. prevede l'obbligo a partecipare alle spese, nella misura dei 2/3, da parte di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il terrazzo solare serve ovvero a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale, a cui funge da copertura, con esclusione dei condomini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto. L'obbligo di partecipare alla ripartizione dei due terzi della spesa non deriva dalla sola, generica, qualità di condomino, bensì dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza oggetto della riparazione.*

Veniva impugnata la delibera assembleare che aveva ripartito tra i soli proprietari degli "appartamenti sottostanti la parte di lastrico interessata dai lavori" le spese di rifacimento del lastrico solare di uso esclusivo di un condomino. Gli attori deducevano che

- l'edificio condominiale era costituito da quattro scale e coperto da un lastrico solare (quello, appunto, adibito ad uso esclusivo del singolo condomino, in corrispondenza della scala A);
- il regolamento condominiale prevede la "proprietà condominiale", fra l'altro, delle zone indicate nell'allegata planimetria, compresi gli androni di accesso e le relative scale;
- una precedente sentenza, coperta da giudicato, aveva già accertato che il "tetto" non è oggetto di un condominio parziale, sicchè alle relative spese di manutenzione devono partecipare tutti i condomini e, quindi, anche i condomini della scala A, benché coperti da lastrico.

Nella sostanza si chiedeva che fosse dichiarato che tutti i condomini dovevano concorrere nella misura di 2/3 alle spese di riparazione e ricostruzione del lastrico solare.

Il Tribunale accoglieva la domanda; ma la Corte di Appello, in accoglimento del gravame proposto dal condominio, riformava la decisione ritenendo che (a prescindere dalle questioni concernenti gli aspetti processuali, sull'ammissibilità del gravame, per mancato deposito del fascicolo di primo grado) non potendo esaminare – per quanto appena evidenziato – il regolamento di condominio e la sentenza coperta da giudicato, reputava corretta la ripartizione delle spese contenuta nella delibera assembleare impugnata, in applicazione dell'art. 1126 c.c., il quale fa riferimento alla "parte dell'edificio a cui il lastrico solare serve", e quindi ai soli proprietari degli appartamenti sottostanti la parte di lastrico interessata dai lavori.

Questo il percorso argomentativo sviluppato dalla Corte per confermare la decisione del giudice del merito.

- il ricorso per cassazione è stato proposto soltanto da un condomino, nei confronti del Condominio, tuttavia parte dei pregressi gradi del giudizio, ed in particolare attori in primo grado, erano stati anche altri condomini: secondo unanime orientamento di questa Corte, l'impugnazione di una delibera assembleare di condominio determina fra i condomini che siano stati parte del giudizio una situazione di litisconsorzio processuale, sicchè, ove la sentenza che ha statuito su tale impugnativa venga impugnata da alcuni soltanto di tali condomini, il giudice del gravame deve disporre, ex art. 331 c.p.c., l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri, quali parti di una causa inscindibile (da ultimo, Cass. Sez. 2, 26/09/2017, n. 22370). In ogni modo, nel caso in esame, la fissazione del termine ex art. 331 c.p.c., in forza del principio della ragionevole durata del processo, deve ritenersi superflua, in quanto il ricorso appare "prima facie" infondato, e l'integrazione del contraddittorio si rivela, perciò, attività del tutto ininfluyente sull'esito del procedimento (Cass. Sez. U, 23/09/2013, n. 21670)
- è onere dell'appellante, quale che sia stata la posizione da lui assunta nella precedente fase processuale, produrre, o ripristinare in appello se già prodotti in primo grado, i documenti sui quali egli basa il proprio gravame, o comunque attivarsi perchè questi documenti possano essere sottoposti all'esame del giudice di appello, senza che gli stessi possano, peraltro, qualificarsi come "nuovi" agli effetti dell'art. 345 c.p.c. (cfr., ad es., Cass. Sez. I, 22/01/2013, n. 1462; Cass. Sez. U, 08/02/2013, n. 3033; Cass. Sez. 3, 09/06/2016, n. 11797; Cass. Sez. 2, 23/01/2018, n. 1628)

Risolti questi rilievi di natura processuale, la Corte passa a dimostrare l'infondatezza, nel merito, del gravame. Infatti:

1. al fine di accertare, nell'ambito di un giudizio di impugnazione di deliberazione assembleare, **l'obbligo dei condomini di sostenere le spese** di manutenzione di un bene, ovvero, come nella specie, di un lastrico solare, la cui comune appartenenza si "presume", **ex art. 1117 c.c.**, "se non risulta il contrario dal titolo", **occorre gradatamente verificare**
2. dapprima che la res, per le sue caratteristiche strutturali, risulti destinata oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (cfr. Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7449), in quanto avente funzione di copertura e protezione dagli agenti atmosferici dei vani sottostanti,
3. e poi, sia pure in via di accertamento meramente incidentale, se sussista un titolo contrario alla "presunzione" di condominialità, facendo riferimento esclusivo al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto,
4. dunque, ai fini dell'individuazione del regime proprietario di un lastrico solare, come di un tetto, non può assumere rilievo un regolamento di condominio, e tanto meno la planimetria ivi riportata, a meno che non si tratti di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini (cfr. Cass. Sez. 2, 16/09/2019, n. 23001).

5. Quindi, i **tetti** (salvo quelli che siano per titolo negoziale di proprietà esclusiva) rientrano, **per la loro funzione necessaria all'uso collettivo, fra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 c.c.**, non ricomprendendosi, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123 c.c., commi 2 e 3
6. la ripartizione delle spese di manutenzione **proporzionate all'uso** delle cose comuni o correlate all'utilità che se ne tragga **non si giustifica**, infatti, con riferimento a **quelle parti, come appunto il tetto (o la facciata), che costituiscono le strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato** e che sono destinate a servire in maniera eguale ed indifferenziata le varie unità immobiliari dell'edificio (Cass. Sez. 6 - 2, 07/10/2019, n. 24927; Cass. Sez. 2, 03/01/2013, n. 64; Cass. Sez. 2, 04/05/1999, n. 4403; Cass. Sez. 2, 29/04/1993, n. 5064; Cass. Sez. 2, 27/11/1990, n. 11423; Cass. Sez. 2, 22/12/2014, n. 27154)
7. il **lastrico solare di uso esclusivo** (che è quello di cui si discute nel presente giudizio, stando a quanto accertato in sede di merito) costituisce, diversamente dal tetto, quella **superficie terminale dell'edificio dotata di accessibilità ed adibita, quale accessorio, oltre che alla funzione di copertura, alla utilizzazione esclusiva di uno degli appartamenti** in forza di diritto, di carattere reale o personale, che risulti dal titolo: quindi, in ipotesi di lastrico solare di uso esclusivo **trova perciò applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art. 1126 c.c.**

Quindi, la Corte riassume l'ambito di operatività dell'art. 1126 c.c. che (escludendo sia il condominio sparato, sia l' utilizzazione differenziata) determina uno specifico criterio applicativo della regola dettata dall'art. 1126 c.c.

Si precisa che la disciplina posta da tale norma prevede, invero, ai fini del riparto delle spese di riparazione e ricostruzione, il **presupposto applicativo della possibilità di uso esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello)** (Cass. Sez. 2, 09/08/1999, n. 8532; Cass. Sez. 2, 21/05/1974, n. 1501; cfr. anche Cass. Sez. 2, 12/03/1993, n. 2988), di tal che, **se l'uso del lastrico o del terrazzo, anche se di proprietà esclusiva, non sia limitato ad uno o più titolari, ma sia comune a tutti i condomini, l'art. 1126 c.c., non opera.**

Individuato – quindi – i discrimen tra l' invocazione dei due criteri di riparto nel principio della proprietà comune (o meno) del lastrico, la Cassazione rileva la correttezza della decisione assunta dai giudici del merito, secondo la quale **l'art. 1126 c.c.**, obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, "tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve", **si riferisce a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condomini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto** (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 10/05/2017, n. 11484; Cass. Sez. 2, 04/06/2001, n. 7472;

Cass. Sez. 2, 15/04/1994, n. 3542; Cass. Sez. 2, 16/07/1976, n. 2821 del Cass. Sez. 2, 29/01/1974, n. 244).

Quale sia il “titolo costitutivo” di detto obbligo è presto detto. Esso non si fonda sulla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma si ancora al fatto che il soggetto sia **proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione.**

C'è poi una precisazione: è statisticamente del tutto frequente che la terrazza a livello o il lastrico di uso esclusivo coprano altresì una o più parti che siano comuni a tutti i condomini, e non solo quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condomini, l'art. 1126 c.c., non avrebbe alcuna pratica applicazione. Prova di resistenza: **anche, ad esempio, per le scale o per gli impianti destinati a servire "una parte dell'intero fabbricato", l'art. 1123 c.c., comma 3, prevede che le spese restino a carico del solo gruppo dei condomini (e, cioè, dei proprietari degli appartamenti siti nell'edificio) che ne trae utilità: altrimenti, poichè le scale o gli impianti di una parte soltanto del fabbricato sono pure mezzi che danno utilità a parti comuni a tutti i condomini (come il tetto, il cortile unico, la facciata, ecc.), identicamente tutti i condomini dovrebbero sostenere le spese nelle ipotesi di cosiddetto "condominio parziale".**

Quel che rileva, dunque, è proprio (e solo) l'effettività e la specificità della funzione di copertura rispetto alle unità sottostanti la colonna d'aria (e non - genericamente - alle parti comuni) che assume il lastrico.

18076

sulla copertura
assicurativa per spese

La pronuncia Cassazione civile sez. VI, 31/08/2020, n.18076 interessa il condominio, al fine di individuare il limite entro il quale opera la copertura assicurativa per le spese relative ad un sinistro.

I giudici del merito avevano condannato al compagnia assicuratrice dell'appellante "a rivalere il predetto appellante di tutte le somme poste a suo carico ed a favore del danneggiato dalla sentenza appellata e dalla presente sentenza, ivi comprese le spese di c.t.u. e le spese di giudizio".

Si doleva (con censura condivisa dalla Corte) il ricorrente che *il giudice di secondo grado si è limitato a condannare l'assicuratore a rifondere all'assicurato le sole spese di soccombenza, senza accordare anche quelle di resistenza, così violando la su menzionata norma codicistica.*

Osserva la Corte di aver già precisato (Cass. 04/05/2018, n. 10595) che **l'assicurato contro i rischi della responsabilità civile, ove commetta un fatto illecito dal quale scaturisca una lite giudiziaria**, può andare incontro a tre diversi tipi di spese processuali:

1. le spese di **soccombenza**, cioè quelle che egli è tenuto a rifondere alla parte avversa vittoriosa, in conseguenza della condanna alle spese

- posta a suo carico dal giudice = non costituiscono che una delle tante conseguenze possibili del fatto illecito commesso dall'assicurato e perciò l'assicurato ha diritto di ripeterle ;
2. le spese di **resistenza**, cioè quelle sostenute per remunerare il proprio difensore ed eventualmente i propri consulenti, allo scopo di resistere alla pretesa attorea = non costituiscono propriamente una conseguenza del fatto illecito, ma rientrano nel genus delle spese di salvataggio (art. 1914 c.c.). tali spese, rileva la Corte, possono anche eccedere il limite del massimale, nella proporzione stabilita dall'art. 1917 c.c., comma 3;
 3. le spese di **chiamata in causa**, cioè quelle sostenute per convenire in giudizio il proprio assicuratore, chiedendogli di essere tenuto in caso di accoglimento della pretesa del terzo danneggiato: non costituiscono nè conseguenze del rischio assicurato, nè spese di salvataggio, ma comuni spese processuali, soggette alla disciplina degli artt. 91 e 92 c.p.c..

Erroneamente, quindi, la Corte di merito ha condannato al Compagnia a rifondere all'assicurato unicamente le spese di soccombenza, mentre non ha accordato all'assicurato la rifusione delle spese di resistenza, ovvero, come accennato, quelle sostenute per remunerare il proprio avvocato al fine di contrastare la pretesa attorea (con ciò violando il disposto dell'art. 1917 c.c., comma 3, in quanto ha negato all'assicurato un diritto che costituisce un effetto naturale, ex art. 1374 c.c., del contratto di assicurazione della responsabilità civile).

18126

ancora sull'invalidità della delibera per incompletezza dell'o.d.g.; alcune chiose sui criteri di riparto

Un ulteriore contributo sulle modalità di redazione dell' o.d.g. lo fornisce **Cassazione civile sez. II, 31/08/2020, n.18126**.

Il giudice del merito, annullando la delibera assembleare, accoglieva l'impugnazione, osservando al riguardo che *l'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione aveva fatto riferimento unicamente all'"esame dello stato finale dei lavori progettati", mentre poi l'assemblea aveva provveduto altresì ad approvare il riparto delle relative spese*. L'amministratore aveva distribuito dei fogli all'assemblea *con un prospetto sostitutivo rispetto a quello spedito con la convocazione (due pagine diverse ed una in aggiunta)*, ed aveva quindi ripartito le spese dei lavori del piano cantinato ponendole in ragione del 45% a carico del condominio e per la residua frazione a carico dell'opponente: superfluo rilevare che tale riparto non era stato allegato nell'avviso di convocazione della assemblea: la delibera assunta si caratterizzava, quindi, per esser stata assunta su argomento non inserito all'ordine del giorno; in aggiunta risultava evidente che il riparto concretamente assunto non poteva essere giustificato dal criterio di cui all'art. 1125 c.c., avendo le opere riguardato parti, quali le travi, i pilastri e i muri, oggetto di proprietà condominiale ex art. 1117 c.c..

La Corte, chiamata a pronunciarsi su due impugnazioni (ricorso principale del condominio ed incidentale del condomino), dichiara – innanzi

tutto (e per quel che qui primariamente interessa) inammissibile il ricorso principale del condominio.

Per quel che riguarda la questione completezza (o incompletezza) dell' o.d.g. (premesso che deve comunque trovare applicazione la normativa previgente) osserva la Corte che prima dell'entrata in vigore dell'art. 66 disp. att. c.c., comma 3 (introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220 e perciò qui non applicabile *ratione temporis*), secondo cui, affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida, è **necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare** si da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione.

Nel frattempo (con argomentazione che non pare possa valere anche dopo la novella, proprio in forza del fatto che ora è riportata espressamente analoga prescrizione, ora espressamente contenuta nel richiamato art. 66 disp. att. c.c., comma 3) evidenzia la Cassazione, si richiamava – a conforto di detto assunto - la disposizione dell'art. 1105 c.c., comma 3 (che – ante novella - si riteneva applicabile anche in materia di condominio di edifici) la quale stabilisce che *tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare*. Prescrizione, si osserva, che non comportava che nell'avviso di convocazione dovesse essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea, ma che – comunque – doveva esser tale (e questa è precisazione che vale certamente anche dopo la novella) da consentire una partecipazione “informata e consapevole”.

Ribadisce il giudice di legittimità (con precisazione anch' essa oggi valorizzabile) che **l'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale - nonchè della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - rimane demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità** se, adeguatamente motivato (cfr. Cass. Sez. 2, 27/03/2000, n. 3634; Cass. Sez. 2, 22/07/2004, n. 13763; Cass. Sez. 2, 10/06/2014, n. 13047).

Nella specie si osserva che -correttamente – la Corte di Appello ha chiarito che l' "*esame dello stato finale dei lavori progettati*", previsto nell'avviso di convocazione, era argomento diverso rispetto all'*approvazione del riparto delle spese di tali lavori*, peraltro avvenuto sulla base di un nuovo prospetto distribuito dall'amministratore soltanto nel corso dell'assemblea.

Inoltre, rileva la Cassazione, che più che correttamente il giudice di appello aveva valorizzato il fatto che **le spese per la riparazione di travi, pilastri e muri, pur compresi nel piano cantinato, dovevano essere ripartite alla stregua dell'art. 1123 c.c.:** ciò in quanto (e si ripetono principi noti) *tra alcune parti condominiali, quali, appunto, i muri, i pilastri, le travi portanti, i tetti, le fondazioni, ecc., e le unità immobiliari di proprietà esclusiva sussiste, invero, un legame materiale di incorporazione, che rende le prime indissolubilmente legate alle seconde ed essenziali per la stessa esistenza o per l'uso di queste, dalle quali i beni comuni non possono*

essere separati (Cass. Sez. 2, 18/01/2005, n. 962; Cass. Sez. 2, 07/03/1992, n. 2773; Cass. Sez. 2, 10/05/1996, n. 4391).

E, dunque, trova conferma la regola generale secondo la quale *ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condomini*, riguardanti, nella specie, il risanamento di alcuni pilastri di un piano cantinato, *non è rilevante nemmeno la titolarità del diritto di proprietà, quanto la **funzione della parte dell'edificio bisognosa degli interventi di ristrutturazione**, con conseguente applicazione del criterio generale stabilito dall'art. 1123 c.c., comma 1, secondo il quale tutti i condomini sono tenuti al pagamento pro-quota* (cfr. Cass. Sez. 2, 16/05/2019, n. 13229; Cass. Sez. 2, 13/02/2008, n. 3470).

Due ultime precisazioni, di grande rilievo:

- a)** sull' interesse all' impugnazione della delibera: l' opponente, deducendo la violazione del diritto di informazione preventiva circa l'ordine del giorno degli argomenti da trattare e l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, ha un diretto, specifico, interesse a gravare la delibera, derivando dalla detta deliberazione un **apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale** (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128).
- b)** sulla competenza dell'assemblea: la **competenza dell'assemblea a disporre l'esecuzione di lavori di manutenzione ed a ripartirne le relative spese non può che riguardare beni rientranti nella proprietà comune**, essendo altrimenti affette da nullità assoluta, rilevabile in ogni tempo, la delibera dell'assemblea di un condominio di esecuzione di opere anche sulle proprietà esclusive dei condomini senza il loro consenso e la conseguente delibera di ripartizione delle spese derivatene (Cass. Sez. 2, 30/12/1997, n. 13116).

18129

ancora su decreto ingiuntivo per oneri condominiali ed onere della prova: annullamento della delibera, revoca del decreto e possibilità di pronuncia nel merito

Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. II, 31/08/2020, n.18129**, richiamando il consolidato principio sul carattere del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, quale giudizio sul "rapporto" e non sull' "atto".

Trattandosi di questione assolutamente nota ed incontrovertita, mi par sufficiente riportare testualmente il passaggio motivazionale.

"Occorre dapprima ribadire che, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, **il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale** in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569). Dunque, la delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione costituisce **titolo sufficiente del credito** del condominio e legittima non solo la **concessione del decreto ingiuntivo**, ma anche la **condanna del condominio a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena** ed esauriente, il cui ambito è, dunque, ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della

deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. sez. un. 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. 23 febbraio 2017, n. 4672). Il giudice deve, peraltro accogliere l'opposizione qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137 c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorchè non passata in giudicato, annullato la deliberazione, come qui si assume avvenuto con la "sentenza n. 76/09" (Cass. 14 novembre 2012, n. 19938; Cass. 24 marzo 2017, n. 7741). L'annullamento della delibera di riparto, su cui era radicato il decreto ingiuntivo, **non preclude tuttavia al giudice dell'opposizione di pronunciare sul merito della pretesa, emettendo una sentenza favorevole o meno**, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, e cioè che il credito azionato sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c.. Il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per contributi condominiali ha comunque **ad oggetto l'intera situazione giuridica controversa**, sicchè è al momento della decisione che occorre avere riguardo per la verifica della sussistenza delle condizioni dell'azione e dei presupposti di fatto e di diritto per l'accoglimento della domanda di condanna del debitore”.

Nel caso concreto è vero che il credito definitivamente accertato era diverso (e minore) rispetto a quello indicato nel titolo esecutivo – verbale: tuttavia, dice la Corte, la riscontrata insussistenza solo parziale della fondatezza del credito ingiunto comporta unicamente l'impossibilità di confermarne la condanna nell'importo indicato nel decreto ingiuntivo, che dunque va sempre integralmente revocato, ferma l'autonoma condanna dell'opponente condomino al pagamento, in favore dell'opposto condominio creditore, di una somma inferiore a quella oggetto di ingiunzione.

18131

divieto di rinuncia all'impianto centralizzato e regolamento condominiale: nullità della previsione per spese straordinarie e di conservazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, in caso di avvenuto distacco

Di impianto centralizzato, distacco e riparto delle correlative spese si occupa **Cassazione civile sez. II, 31/08/2020, n.18131**, che è così massimata: *È nulla la deliberazione che vieta al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento. Inoltre, è nulla la delibera condominiale che pone a carico del condomino la partecipazione alle spese straordinarie e di conservazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento nel caso in cui lo stesso si sia distaccato dall'impianto in modo tale da escludere la possibilità di un futuro riallaccio allo stesso.*

Questi i punti assunti dalla Corte di Appello (che confermava il decreto ingiuntivo e rigettava l'impugnazione a delibera assembleare proposta dal condomino, in materia di spese di riscaldamento centralizzato e distacco):

- 1) era incontrovertito che, dopo la sostituzione della caldaia per l'erogazione del riscaldamento centralizzato deliberato dall'assemblea, l'unità immobiliare del condomino opponente, quanto meno dal 2001, non era più stata collegata all'impianto condominiale;

- 2) era stato accertato che l'assemblea non aveva autorizzato l'opponente a distaccare la sua proprietà dall'impianto centralizzato;
- 3) il distacco comunque operato dal condomino costituiva violazione dell'art. 10 del regolamento di condominio, secondo il quale "... è obbligatorio servirsi dell'impianto di riscaldamento centralizzato per il periodo di accensione e per la resa termica prevista dalle vigenti norme, eventuali deroghe, se possibile, dovranno essere approvate all'unanimità dai singoli utenti. Nessun condomino può rinunciare all'utilizzo del riscaldamento centralizzato, anche se temporaneamente...";
- 4) l'assemblea fece espresso divieto di staccarsi dal riscaldamento centralizzato, all'unanimità dei presenti e col voto difforme del solo interessato;
- 5) a seguito della sostituzione della caldaia, l'unità immobiliare di proprietà dell'opponente non venne proprio più collegata con l'impianto centralizzato condominiale, il che aveva dato luogo ad una fattispecie diversa dall'ipotesi del "distacco", rientrante nel novellato art. 1118 c.c., comma 4;
- 6) l'opponente non aveva assolto all'onere della prova che dal distacco operato non derivassero aggravii di gestione o uno squilibrio termico, restando, peraltro, in tal caso esonerato dalle sole spese per l'uso del riscaldamento centralizzato;
- 7) tali prove di aggravii o squilibri non erano nella specie ipotizzabili, in quanto la proprietà del ricorrente era stata non "distaccata", ma proprio "non collegata" in origine all'impianto centralizzato, così contravvenendo all'art. 10 del regolamento condominiale.

Con il proposto ricorso l'opponente denuncia, sotto il profilo della violazione di legge, il mancato rispetto e la falsa applicazione degli artt. 1102, 1117, 1118, 1120, 1138, 1362 e ss. c.c.

Secondo al Corte il ricorso è (parzialmente) fondato, perché la sentenza di appello è errata nella parte in cui *ha sostenuto che fosse comunque illegittimo il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato effettuato dal condomino opponente, ovvero il "mancato collegamento" della unità immobiliare di proprietà di questi all'impianto condominiale dopo la sostituzione della caldaia nel 2001, alla stregua dell'art. 10 del regolamento di condominio* (il testo è stato riportato nelle premesse).

La decisione del giudice del merito, osserva la Corte, si contrappone al consolidato orientamento di legittimità (Cass. Sez. 2, 11/12/2019, n. 32441; Cass. Sez. 2, 02/11/2018, n. 28051; Cass. Sez. 2, 12 maggio 2017, n. 11970; Cass. Sez. 6 - 2, 03/11/2016, n. 22285; Cass. Sez. 2, 29 settembre 2011, n. 19893; Cass. Sez. 2, 13 novembre 2014, n. 24209; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7518) secondo il quale, **già prima dell'entrata in vigore del novellato art. 1118 c.c., comma 4, introdotto dalla L. n. 220 del 2012, si riconosce a ciascun condomino il diritto di rinunciare legittimamente all'uso del riscaldamento centralizzato e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, se sia provato che dal distacco non derivano né un aggravio di spesa per gli altri condomini né uno squilibrio**

di funzionamento, restando in tal caso fermo soltanto l'obbligo del concorso nel **pagamento delle spese occorrenti per la conservazione e la manutenzione straordinaria dell'impianto**.

Posto questo principio di libera autodeterminazione, ribadisce la Corte esser affette da **nullità** per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, la clausola del regolamento condominiale, come la delibera assembleare che vi dia applicazione, che **vietino in radice al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune**, seppure il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio termico nè aggravio di gestione per gli altri partecipanti.

Precisa la Corte che – secondo l' unica interpretazione da essa ritenuta accoglibile del regolamento di condominio - la disposizione regolamentare che contenga un incondizionato divieto di distacco si pone in contrasto con la disciplina legislativa inderogabile emergente dall'art. 1118 c.c., comma 4, L. n. 10 del 1991, art. 26, comma 5 e D.Lgs. n. 102 del 2014, art. 9, comma 5, (come modificato dal D.Lgs. 18 luglio 2016, n. 141, art. 5, comma 1, lett. i, punto i), diretta al **perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, e sarebbe perciò nulla o "non meritevole di tutela"**: ed è questa, pr l'appunto, la ratio che deve guidare l' interprete.

Sotto il profilo, poi, delle residue spese che fanno carico al condomino "distaccante", si spiega che questi rimane **obbligato a pagare le sole spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale** (ad esempio, proprio quelle per la sostituzione della caldaia), anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, **atteso che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale il predetto potrà comunque, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare** (Cass. Sez. 2, 29/03/2007, n. 7708).

Il principio incontra deroga (ed è questa l' ipotesi ricorrente nel caso che ne occupa), dopo un intervento di sostituzione si verifichi la conseguenza della *impossibilità tecnica di fruizione del nuovo impianto condominiale a vantaggio di una unità immobiliare*, restando impedito altresì un eventuale futuro riallaccio, deve ritenersi che tale condomino non sia più titolare di alcun diritto di comproprietà sull'impianto, e non debba perciò nemmeno più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa, essendo nulla la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali cui non sia comune l'impianto centralizzato, nè siano serviti da esso (Cass. Sez. 2, 03/10/2013, n. 22634; Cass. Sez. 2, 10/05/2012, n. 7182).