

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

febbraio 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

2467.....	1
una conferma in tema di specialità del regime di impugnazione delle delibere	
2757.....	1
in tema di immissioni rumorose e molestie sonore	
2866.....	1
in tema di determinazione del danno da inutilizzabilità dell' immobile e contratto di locazione: in particolare, un richiamo alla registrazione del contratto	
2868.....	1
opposizione di terzo all'esecuzione e condominio	
3044.....	1
una conferma sul verbale di approvazione dei bilanci, come titolo esecutivo	
3058.....	1
individuazione dei beni comuni ex art. 1117 c.c. e regolamento demandato all'originario dante causa	
3060.....	1
ancora sulla ripartizione della spesa in caso di distacco	
3211.....	1
una ragione in più per evitare la confusione dei patrimoni	
3270.....	1
opposizione ad ingiunzione proposta dal condominio: la sostanza prevale sulla forma	
3692.....	1
condominio e corrispettivo per la depurazione delle acque	
3717.....	1
ancora sulla parziarietà dell' obbligazione condominiale: in specie in sede di opposizioni esecutive	
3846.....	1
ancora sulla legittimazione dell'amministratore: sì per la tutela indifferenziata dell'edificio, no per il risarcimento del danno alle proprietà solitarie	
3849.....	1
un obiter su posti auto e risarcimento del danno. Canoni di interpretazione del regolamento condominiale ed intensità dell'uso ex art. 1120 c.c.	
3852.....	1
sulla natura non tassativa dell' elencazione contenuta nell'art. 1117 c.c.: in specie, sedime e cortile	

3853.....	1
una precisazione sulla legittimazione attiva: negatoria servitutis e risarcimento del danno	
3855.....	1
sempre in tema di responsabilità per vizi nell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria. Il direttore dei lavori delle opere condominiali	
3859.....	1
ancora sul rimborso delle anticipazioni sostenute dall'amministratore: non basta il semplice "sbilanciamento" tra entrate ed uscite.	
3860.....	1
sottotetto e presunzione di condominialità: il nuovo 1117 c.c. ha natura interpretativa	
4010.....	1
condominio ed azione revocatoria (contratto preliminare e definitivo)	
4014.....	1
la non condominialità di un bene non determina la sua automatica divisibilità	
4129.....	1
ancora su responsabilità da cose in custodia e caso fortuito	
4439.....	1
irrilevanza nel rapporto privatistico condominiale (1102 c.c.) della regolarità amministrativa dell'opera; ancora sul "pari uso" e sull'intensità di godimento	
4445.....	1
obbligo di trasparenza dell'amministratore e diritto del condomino di prendere visione dei documenti contabili	
4499.....	1
chi è tenuto alla rimozione di una canna fumaria (inutilizzata) di pertinenza della proprietà solitaria: spetta agli attuali proprietari (e non al condominio)	
4500.....	1
quasi un obiter sul vincolo pertinenziale e sui poteri dell'assemblea	
4696.....	1
ancora sulla ricorribilità per cassazione del decreto che rigetta la richiesta di revoca giudiziale dell'amministratore. In particolare, la legittimazione processuale dei singoli condomini	
4697.....	1
sull'accertamento della qualità di condomino: la questione della legittimazione concorrente	
4845.....	1

una precisazione sulla competenza (per materia e valore) che interessa le liti condominiali	
4890.....	1
presunzione di condominialità: sottoscala situato all' interno del complesso condominiale	
4909.....	1
illegittimità (ex art. 1102 c.c.) di innovazioni individuali che determinano l'annessione di bene comune (nella specie, cornicione e grondaie) alla proprietà solitaria	
4959.....	1
accertamento della proprietà dell' androne, suo asservimento a proprietà solitaria, mediante apertura di intercomunicazione: ancora su litisconsorzio necessario	
5059.....	1
ancora sulla presunzione di condominialità: in particolare, il cortile	
5060.....	1
ancora su uso più intenso della cosa comune: apertura sul muro perimetrale per realizzare il collegamento con altra proprietà solitaria	
5061.....	1
mai controllo di merito ed opportunità sulla delibera	
5062.....	1
il verbale passaggio delle consegne e l'approvazione del rendiconto non è non è riconoscimento di debito	
5096.....	1
ancora sulla responsabilità aquiliana ex art. 1669 c.c. anche nel caso di committente/venditore; decadenza dalla denuncia e legittimazione dell'amministratore	
5522.....	1
ancora sul compenso dovuto all'amministratore cessato ed al credito per rimborsi risultanti dallo scoppio di bilancio	
5529.....	1
irragionevole durata del processo e legittimazione del condomino e dell' amministratore	

2467

una conferma in tema
di specialità del
regime di
impugnazione delle
delibere

La fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. III, 04/02/2020, n. 2467**

si pone in continuità con la consolidata giurisprudenza che, ante riforma, connotava di specialità il regime di impugnazione delle delibere assembleari; si discuteva della forma dell'impugnazione in relazione alla tempestività della proposizione del gravame, proposta con ricorso, anziché con citazione, o viceversa.

Per quel che qui interessa (la sentenza è assai articolata ed ha sicuramente una portata sistemica) del gravame avverso una decisione resa all'esito di azione incardinata ex art. 702 bis c.p.c.

E' noto che il procedimento sommario di cognizione, inserito dalla L. 18 giugno 2009, n. 69, art. 51, comma 1, nel codice di rito sotto il capo III bis del titolo I del Libro IV (procedimenti speciali) agli artt. 702 bis e 702 quater c.p.c., regola esclusivamente la forma dell'atto introduttivo di primo grado che va proposto con "ricorso": pertanto in assenza di espressa previsione legislativa, non è invocabile il principio della ultra attività del rito e la forma dell'atto di impugnazione non può che essere quella ordinaria disciplinata dal codice di rito in relazione al mezzo di impugnazione esperibile ex artt. 339 c.p.c. e segg. (nella specie l'appello ex art. 702 quater c.p.c.).

L'irrituale proposizione dell'atto di impugnazione nella forma del ricorso è suscettiva di sanatoria in relazione al principio di conversione degli atti nulli per raggiungimento dello scopo (art. 156 c.p.c., comma 3), nel caso in cui la diversa forma dell'atto non pregiudichi comunque lo stesso schema processuale previsto dalla norma in funzione della "*edito actionis*" e della "*vocatio in jus*": con la conseguenza per cui, ai fini della "pendenza della lite" e della conoscibilità legale, da parte del destinatario, della domanda/impugnazione proposta, occorre avere riguardo al momento della notifica alla controparte e non anche del deposito dell'atto in Cancelleria.

La Corte di Appello dichiarava inammissibile, in quanto proposto oltre il termine di decadenza di giorni trenta prescritto dall'art. 702 quater c.p.c., comma 1, l'appello proposto nella forma del ricorso, con atto depositato in Cancelleria, avverso la ordinanza di rigetto della domanda di condanna alla restituzione di somme mutate e di rivendicazione di beni mobili registrati, pronunciata dal Tribunale Ordinario.

La sentenza (che merita certamente una più attenta lettura, per chi è interessato di diritto processuale) rigetta il gravame, ritenendo che bene avevano fatto i giudici del merito a conformarsi all'orientamento consolidato, affermando che l'appello doveva essere trattato con il rito sommario di cognizione, dovendo procedersi ai sensi degli artt. 339 c.p.c. e segg. ("cui va riconosciuta una naturale attitudine a regolare tutti i gravami di merito": Corte Cass. Sez. U, Sentenza 10/02/2014 n. 2907), ribadendo che ove l'appello sia stato erroneamente proposto con ricorso anziché con atti di citazione, occorre avere riguardo ai fini del termine di decadenza, non già alla data di deposito ma a quella di notifica dell'atto unitamente al decreto di fissazione della udienza.

Per confermare la bontà dell'orientamento tradizionale, viene in considerazione quella che la Corte qualifica come "eccezionalità" del regime di impugnazione delle delibere assembleari.

Viene richiamato l'ammaestramento delle Sezioni Unite, che, nel ribadire il principio di diritto secondo cui l'appello introdotto con ricorso anziché con citazione, è suscettibile di sanatoria, ai sensi dell'art. 156 c.p.c., alla condizione che nel termine previsto dalla legge l'atto sia stato non solo depositato nella cancelleria del giudice, ma notificato alla controparte, hanno puntualmente rimarcato la **assoluta specificità del diverso caso esaminato nel precedente di Corte Cass. Sez. U, Sentenza n. 8491 del 14/04/2011**, rilevando che la difforme soluzione cui erano giunti i Giudici di legittimità (in ordine alla osservanza del termine di **decadenza per la impugnazione di delibere assembleari del Condominio ex art. 1137 c.c., proposta con atto di citazione, anziché con ricorso**) trovava giustificazione nella assoluta peculiarità della fattispecie di diritto sostanziale, in quanto il termine di decadenza non era posto a garanzia di un interesse pubblico indisponibile (in quanto attinente allo svolgimento del processo ed alla stabilizzazione degli effetti delle decisioni giudiziarie), ma riguardava invece esclusivamente il rapporto di diritto sostanziale, essendo quindi rimesso l'effetto decadenziale ostativo all'esercizio della azione alla mera eccezione della controparte. Per l'irrituale impugnazione delle delibere assembleari, pertanto, vale (a' fini della tempestività dell'impugnazione) il richiamo al termine di notifica della citazione alla controparte (e non quello dell'iscrizione a ruolo-deposito in cancelleria).

Oggi il problema è risolto, posto che l'art. 1137 c.c. essendo scomparso ogni richiamo al ricorso e ribadendosi solo che "ogni condomino... può adire l'autorità giudiziaria".

La conclusione tratta (in via generale, dall Corte (che pure ammette l'esistenza nell'ordinamento di specifiche eccezioni: esempio: "protezione internazionale" D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 19, così come modificato dal D.Lgs. n. 142 del 2015, art. 27, comma 1, lett. f)-, dove l'appello va proposto con ricorso e non con citazione, proprio a garanzia della specialità del rito e della materia trattata, che impone una sollecita definizione) che ne trae la Corte è che *la scelta del Legislatore della modalità di instaurazione del giudizio di impugnazione, comporta che, entro il termine previsto dalla legge, deve essere realizzato il risultato predeterminato dalla norma che, nel caso della introduzione del giudizio mediante atto di citazione, consiste nel compimento di tutte le attività, ricadenti nella sfera di controllo della parte, dirette a portare ad effettiva conoscenza dell'altra parte i motivi della critica formulata alla sentenza: non è quindi sufficiente ad impedire il decorso del termine di decadenza portare a conoscenza dell'organo giudiziario adito la manifestazione di volontà di impugnare la sentenza. In sostanza non può configurarsi una equipollenza degli effetti processuali nel portare l'atto di impugnazione a conoscenza di uno qualsiasi dei due destinatari del rapporto processuale (parte appellata o intimata, oppure soltanto il Giudice), occorrendo invece necessariamente - onde conseguire l'effetto impeditivo della decadenza - procedere alla notifica della impugnazione all'altra parte. Specularmente, qualora la forma prescritta dalla legge è il ricorso e venga, invece, notificato l'atto di citazione, non si ha alcuna equipollenza rispetto all'effetto impeditivo del termine*

decadenziale se l'atto di impugnazione non pervenga comunque nel termine all'organo giudiziario.

2757

in tema di immissioni
rumorose e molestie
sonore

Di emissioni rumorose (e rapporti di buon vicinato), sicuramente interessanti sotto il profilo della dialettica condominiale, si occupa **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 6 febbraio 2020, n. 2757**

I Fatti: il Tribunale, accogliendo la domanda dell'attore e confermando il provvedimento cautelare nelle more emesso, condannava la resistente all'esecuzione di una serie cautele ed adempimenti, al fine di cessare le immissioni rumorose lamentate dal ricorrente provenienti dal pubblico esercizio gestito da quest'ultima, integrandole con l'obbligo di intercludere ogni forma di accesso all'area scoperta della pergola agli avventori del bar, a partire dalle ore 24.

La sentenza veniva confermata in appello

Proposto ricorso per Cassazione, la Corte confermava la statuizione dei giudici del merito, cogliendo l'occasione per ribadire il proprio consolidato orientamento.

Precisano i supremi giudici che, in materia di immissioni sonore (Cass. n. 1069 del 2017), mentre è senz'altro illecito il superamento dei **limiti di accettabilità** stabiliti dalla normativa rilevante in materia, l'eventuale rispetto degli stessi non può far considerare senz'altro lecite le immissioni, dovendo il giudizio sulla loro **tollerabilità formularsi alla stregua dei principi di cui all'art. 844 c.c.**. In altri termini, ribadisce la Corte, l'autonoma operatività dell'ambito civilistico (844 c.c.) e di quello amministrativo (D.L. 28/2008).

Si tratta, quindi, di due diversi ambiti di operatività: basta il superamento dei limiti di accettabilità, per rendere (con presunzione juris et de jure) intollerabili le immissioni: *“invero, se le emissioni acustiche superano, per la loro particolare intensità e capacità diffusiva, la soglia di accettabilità prevista dalla normativa a tutela di interessi della collettività, a maggior ragione le stesse, ove si risolvano in immissioni nell'ambito della proprietà del vicino, devono per ciò solo considerarsi intollerabili ai sensi dell'art. 844 c.c., e, pertanto, illecite, anche, sotto il profilo civilistico”*.

Non è vero il contrario, nel senso che l'eventuale rispetto dei limiti legali di accettabilità non porta a qualificare come (presuntivamente) lecite le eventuali immissioni: *l'eventuale rispetto dei limiti previsti dalla legge non può, tuttavia, fare considerare senz'altro lecite le immissioni, dovendo il giudizio sulla loro tollerabilità formularsi in relazione alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia da quel complesso di suoni di origine varia e spesso non identificabile, continui e caratteristici del luogo, sui quali vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi (c.d. criterio comparativo).*

Stabilire quando vi sia il superamento di detta soglia spetta, peraltro, al giudice di merito che deve – insindacabilmente - accertare in concreto gli

accorgimenti idonei a ricondurre tali immissioni nell'ambito della normale tollerabilità (Cass. n. 887 del 2011).

Nel caso concreto, lamentava il ricorrente il *protrarsi delle immissioni rumorose anche successivamente all'adozione dell'ordinanza cautelare e nonostante l'adozione degli accorgimenti previsti nel provvedimento.*

Sulla scorta di ciò bene hanno fatto i giudici del merito a confermare l'intollerabilità delle immissioni provenienti in forma costante e nella fascia notturna dall'attività in questione, convalidando la decisione assunta dal giudice di prime cure.

Congrua (anche sotto il profilo della correttezza motivazionale) è la determinazione assunta dal giudice del merito che ha *limitato l'utilizzazione degli spazi esterni al locale ad orari che non sono destinati al riposo o in cui le esigenze di tranquillità degli occupanti della vicina abitazione possono ragionevolmente cedere alle opposte esigenze di tipo ricreativo.*

In tema di immissioni (e di regolamentazione dei rapporti di buon vicinato), non può farsi rigorosa applicazione del principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato: la domanda di cessazione delle immissioni che superino la normale tollerabilità **non vincola necessariamente il giudice ad adottare una misura determinata, ben potendo egli ordinare l'attuazione di quegli accorgimenti che siano concretamente idonei ad eliminare la situazione pregiudizievole**, senza essere vincolato dal petitum (cfr. Cass. 5 agosto 2011 n. 17051; Cass. 17 gennaio 2011 n. 887; Cass. 21 novembre 1973, n. 3138).

E qui la Corte ribadisce la condivisibilità della scelta sviluppata dal giudice del merito, che è definita *“congrua e frutto di un ponderato bilanciamento delle risultanze di causa, sicché la ricorrente non può pretendere in questa sede l'imposizione di diversi accorgimenti, vedendo, almeno, ampliati gli orari di accesso agli spazi aperti nello spazio aperto ... , in termini già stigmatizzati nella decisione impugnata perché troppo restrittivi. Invero, al di là della astratta deduzione di plurimi vizi di violazione di legge e/o motivazionale, la ricorrente mira ad una revisione del ragionamento decisorio, ossia dell'opzione che ha condotto il giudice del merito ad una determinata soluzione della questione esaminata”*

2866

in tema di
determinazione del
danno da
inutilizzabilità dell'
immobile e contratto
di locazione: in
particolare, un
richiamo alla
registrazione del
contratto

La pronuncia **Cassazione civile sez. III, 06/02/2020, n. 2866**. La causa di merito riguardava la richiesta di risarcimento del danno reclamato nei confronti del condominio dal proprietario di una proprietà solitaria divenuta temporaneamente inutilizzabile in ragione dei fenomeni di infiltrazione tardivamente rimossi.

La domanda, seppur parzialmente, era accolta.

I giudici del merito ritenevano il contratto in relazione al quale il giudice di primo grado aveva calcolato il lucro cessante doveva considerarsi nullo perchè non registrato, nonostante la norma sull'obbligo di registrazione fosse successiva alla stipulazione del contratto, in pretesa conformità a due sentenze di questa Corte. Ritenuta la nullità del contratto di locazione, il

giudice di appello rilevava che il locatore avrebbe avuto diritto a percepire un canone di locazione per il periodo corrispondente all'arco temporale di circa un anno e mezzo, durante il quale l'appartamento non era stato locato in conseguenza delle problematiche infiltrative solo tardivamente risolte.

Il ricorso è accolto sulla base del seguente argomentare:

- in primo grado il condominio non aveva contestato l'arvenuta stipulazione del contratto di locazione, nè tanto meno la sua validità ma solo l'importo del canone.
- la questione della nullità di tale contratto, dunque, è stata rilevata di ufficio dal giudice di appello, senza consentire alle parti di svolgere un adeguato contraddittorio sulla medesima questione: e già ciò costituisce vizio della pronuncia ricorsa;
- inoltre:
 - a. la giurisprudenza nomofilachica ha affermato che la previsione della **L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346**, a tenore del quale i contratti di locazione comunque stipulati sono nulli se non registrati, si applica **solo ai contratti stipulati dopo la sua entrata in vigore**, giusta il criterio generale di cui all'art. 11 preleggi e considerata l'assenza nella norma di una previsione che imponga la registrazione dei contratti in corso (Cass., 3, n. 27169 del 28/12/2016): quello oggetto di causa non rientrava, quindi, all'interno della categoria per la quale era previsto l'obbligo di registrazione, presidiato dalla sanzione di nullità del contratto;
 - b. il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, ma, **in caso di tardiva registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc"** (Cfr. Cass. n. 32934 del 2018).

Nessuno di queste presidi è stato rispettato dalla Corte di Appello e, quindi, si impone un nuovo giudizio per determinare (sulla base del contratto di locazione che si è risolto in conseguenza dell'inutilizzabilità dei locali) l'effettiva misura del risarcimento dovuto al ricorrente.

2868

opposizione di terzo
all'esecuzione e
condominio

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. III, 06/02/2020, n. 2868** non tratta di questione direttamente incidente in ambito condominiale, nel senso che riguarda il pignoramento, realizzato nelle forme dell'espropriazione presso terzi, di un credito reclamato dall'esecutato nei confronti del condominio: l'amministratore rendeva dichiarazione positiva ed il credito veniva assegnato.

Proposto ricorso per cassazione, avverso la sentenza di appello che rigettava l'opposizione, la sentenza di merito è stata fatta oggetto di ricorso, offrendo alla Corte la possibilità di definire alcuni punti fermi in tema di opposizione.

Dice la Corte:

- a. occorre, in primo luogo, verificare **se sia ammissibile l'utilizzazione dello strumento della opposizione di terzo all'esecuzione qualora il terzo agisca non a tutela della proprietà o di un diritto reale sul bene sottoposto all'esecuzione, ma a tutela di un proprio credito**, ovvero se, estraneo alla esecuzione, agisca assumendo di essere l'effettivo titolare del credito espropriato.
- b. La risposta che forniscono i giudici di legittimità è positiva:
 - si ribadisce che *“l'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. è l'unico strumento di tutela del terzo creditore verso l'esecuzione: non essendo questi assoggettato direttamente all'esecuzione, non può proporre opposizione agli atti esecutivi per fare valere l'invalidità o l'irregolarità di singoli atti del processo, così come è esclusa la legittimazione attiva a proporre l'opposizione agli atti esecutivi in capo al terzo che pretenda di avere la proprietà o altro diritto reale sui beni pignorati e che perciò sia legittimato a proporre opposizione di terzo all'espropriazione mobiliare o immobiliare”*.
 - la posizione del terzo che assume di essere **l'effettivo titolare del credito assoggettato al pignoramento appare pienamente assimilabile a quella di chi assume di essere l'effettivo titolare del diritto (reale)** sulla cosa assoggettata all'esecuzione (Cass. n. 14639 del 2014 afferma che: *“ malgrado il tenore letterale della norma, questo rimedio va riconosciuto anche al terzo (diverso, ovviamente, dal terzo pignorato) pregiudicato dall'espropriazione del credito ai sensi degli artt. 543 c.p.c. e segg.”*).
- c. Sussiste, tuttavia, contrasto giurisprudenziale sulla questione relativa al termine per proporre l'opposizione: sussiste, infatti, contrasto giurisprudenziale sulla differente questione del **momento entro il quale, in caso di espropriazione presso terzi, debba essere proposta l'opposizione di terzo all'esecuzione**, essendosi affermato, in alcuni precedenti, che il limite ultimo sarebbe segnato dalla pronuncia dell'ordinanza di assegnazione (così Cass. n. 4703/84, n. 10028/98), in altri, che l'opposizione di terzo sarebbe consentita anche dopo l'assegnazione (cfr. Cass. n. 7413/97, n. 10878/12): il problema è, dunque, quello di stabilire se il terzo può accedere alla c.d. opposizione tardiva, disciplinata dall'art. 620 c.c. (la norma prevede che, *se in seguito all'opposizione il giudice non sospende la vendita o se l'opposizione è proposta dopo la vendita stessa, i diritti del terzo si fanno valere sulla somma ricavata*). E' questo uno strumento di tutela utilizzabile in sede di espropriazione mobiliare o immobiliare, in cui alla fase di vendita segue la fase di distribuzione del ricavato, e quindi, laddove il terzo non sia riuscito ad evitare la vendita, per propria intempestività o per la scelta del giudice di non sospendere l'esecuzione, ha ancora la possibilità di far valere i suoi diritti, benché non più sul bene ma sulla somma ricavata dalla vendita del bene.
- d. nel caso appena considerato si parla di espropriazione immobiliare e mobiliare: nel procedimento di espropriazione presso terzi, invece, con l'ordinanza di assegnazione del credito termina la procedura esecutiva. Quindi, ribadisce la

Corte, "Lo strumento della opposizione tardiva di terzo all'esecuzione, disciplinato dall'art. 620 c.p.c., **non è utilizzabile dal terzo che assuma di essere l'effettivo titolare del credito pignorato, non essendo l'opposizione tardiva all'esecuzione compatibile con la struttura del pignoramento presso terzi** in cui con l'adozione della ordinanza di assegnazione la procedura esecutiva è terminata".

3044

una conferma sul verbale di approvazione dei bilanci, come titolo esecutivo

La pronuncia **Cassazione civile sez. II, 10/02/2020, n. 3044**, merita cenno solo per una scontata conferma. Nell'ambito di un più articolato contenzioso, è confermato che la delibera con la quale l'assemblea aveva approvato i bilanci e disposto la ripartizione degli oneri condominiali (delibera che si erano consolidata) integra idoneo titolo esecutivo, che consente di giudizialmente richiedere il pagamento della quota condominiale posta a carico del condomino proprietario della proprietà solitaria, la Corte si occupa della questione che qui più interessa.

La Cassazione osserva come più che corretta appare la sentenza di merito, che ha rilevato come l'opponente non avesse punto contestato né il titolo della pretesa creditoria (e cioè "la proprietà del locale commerciale" e "delibere assembleari di ripartizione degli oneri condominiali"), né l'esatto ammontare (risultate sempre dai bilanci regolarmente approvati) del credito: si trattava, quindi, di circostanze pacifiche e che non abbisognavano di prova alcuna.

Questa ricostruzione viene trasfusa nel contesto perimetrato dall'opposizione a decreto ingiuntivo.

In questo caso, ricorda la Cassazione:

- l'opposizione a decreto ingiuntivo, infatti, dà luogo ad un **ordinario giudizio di cognizione**, nel quale il giudice deve accertare la fondatezza della pretesa fatta valere dall'**opposto, che assume la posizione sostanziale di attore**, mentre l'opponente, il quale assume la posizione sostanziale di convenuto, ha l'onere di contestare il diritto azionato con il ricorso, facendo valere l'inefficacia dei fatti posti a fondamento della domanda o l'esistenza di fatti estintivi o modificativi di tale diritto (Cass. n. 2421 del 2006)
- la **prova del fatto costitutivo** del credito, pertanto, **spetta al creditore opposto (Cass. n. 21101 del 2015; Cass. n. 17371 del 2003)** il quale, peraltro, può avvalersi di **tutti gli ordinari mezzi** previsti dalla legge (Cass. n. 5915 del 2011; Cass. n. 5071 del 2009), compresa la mancata contestazione da parte dell'opponente (convenuto) del fatto invocato dal creditore opposto a sostegno della pretesa azionata
- è, infatti, onere del convenuto (e, nel caso di decreto ingiuntivo, dell'opponente), quello di prendere posizione sui fatti posti a fondamento della domanda, e dal mancato assolvimento di tale onere

discende che i fatti non contestati devono ritenersi non controversi e non richiedenti specifiche dimostrazioni (Cass. n. 25516 del 2010).

Questi principi generali sono, a loro volta, trasfusi nel caso concreto (ove si discuteva di decreto ingiuntivo per oneri condominiali, risultanti dai bilanci approvati dall'assemblea. Nel caso in esame – rileva la Cassazione- la sentenza impugnata ha, in sostanza, respinto l'opposizione proposta dal ricorrente e confermato il decreto ingiuntivo emesso nei suoi confronti in ragione, per un verso, **dell'affermata idoneità della fattura a fungere da prova scritta ai fini della pronuncia del decreto ingiuntivo in favore di chi l'ha emessa, e, per altro verso, dell'affermata mancanza di qualsivoglia contestazione, da parte dell'opponente, in ordine tanto al titolo della pretesa creditoria vantata dalla controparte (e cioè la proprietà del locale commerciale e le delibere assembleari di ripartizione degli oneri condominiali), quanto all'esatto ammontare della somma ingiunta, di guisa che "dette circostanze devono ritenersi pacifiche e non bisognose di prova", con l'ulteriore conseguenza che, non avendo l'opponente offerto "(come, invece, era suo onere fare)**

La conclusione è obbligata: così facendo (cioè, non sollevando contestazione alcuna) l'opponente ha inequivocamente ammesso non solo di essere il proprietario del lotto ma pure che la società opposta aveva prodotto in giudizio le delibere con le quali l'assemblea aveva approvato i bilanci e disposto la ripartizione degli oneri condominiali.

3058

individuazione dei
beni comuni ex art.
1117 c.c. e
regolamento
demandato
all'originario dante
causa

La decisione di **Cassazione civile sez. II, 10/02/2020, n. 3058** i occupa della vexata quaestio dell'efficacia del regolamento condominiale la cui redazione (da effettuare in un momento successivo all'acquisto) veniva demandata all'originario venditore.

La questione riguardava l'asservimento di un'area necessaria per consentire lo sfruttamento edilizio di un'area limitrofa (la fattispecie concreta è particolarmente complessa e, quindi, rinvio alla lettura integrale della sentenza, qui intendendo occuparmi solo della questione in rubrica indicata).

Si discuteva, tra le altre questioni, della nullità della clausola contenuta nel contratto preliminare di compravendita stipulato, nella parte in cui prevede la preventiva approvazione ed accettazione, da parte dei promissari acquirenti, del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali predisposte dall'originario venditore.

I giudici del merito avevano stabilito che la promessa di vendita non conteneva alcun impegno esplicito a *comprendere, nelle parti comuni del fabbricato, l'intera area asservita per l'ottenimento della variante alla concessione edilizia* ed a sistemare la stessa in conformità delle previsioni progettuali, con ampia area di parcheggio, spazi verdi e campi da tennis. Al contrario, ha aggiunto la corte, *è stato stabilito che "le parti comuni sarebbero state precisate, specificate e descritte... nel regolamento di condominio ed annesso tabelle millesimali, con le eventuali riserve a favore della società promittente"*.

I giudici del merito avevano accolto il motivo di appello relativo alla dedotta nullità della clausola della promessa di vendita nella parte in cui vincola i

promissari acquirenti all'accettazione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali che, su mandato loro conferito, la società venditrice avrebbe predisposto.

Distingue la Corte che va distinto l'obbligo dell'acquirente, previsto nel contratto di compravendita di un'unità immobiliare di un fabbricato, di **rispettare il regolamento di condominio da predisporci** in futuro a cura del costruttore dal diverso obbligo di (preventiva ed incondizionata) **approvazione di un regolamento allo stato inesistente.**

Secondo la (condivisa) opzione dei giudici del merito è solo il **concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto ad un determinato regolamento** che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, per relationem, di tale atto.

Perimetrazione che la Corte condivide, rilevando al proposito che **la clausola con la quale gli acquirenti hanno assunto l'obbligo di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente avevano incaricato il costruttore di predisporre, come non è valsa a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere quale approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per relationem di ogni singolo atto** (Cass. n. 3104 del 2005; Cass. n. 5657 del 2015).

Non essendo rispettato tale essenziale formalità, il regolamento (successivamente) predisposto dalla società costruttrice in forza del mandato ad essa conferita, non risultava effettivamente e concretamente opponibile agli appellanti, comprese, evidentemente, le clausole che, sono illegittimamente "limitative dei diritti di ciascun condomino per quanto attiene la sistemazione delle aree esterne asservite al fabbricato".

Dal che il rigetto dell'impugnazione proposta.

3060

ancora sulla
ripartizione della
spesa in caso di
distacco

Ritorna su questione nota **Cassazione civile sez. II, 10/02/2020, n. 3060**, che si occupa dell'impugnazione della delibera che disponeva la ripartizione della spesa secondo il regolamento condominiale, derogando ai criteri legali.

Infatti, detto regolamento di condominio stabiliva criteri convenzionali di *ripartizione delle spese per il servizio idrico e per il servizio di riscaldamento, restando perciò irrilevanti le deduzioni (che hanno portato al rigetto dell'appello, avverso la sentenza che – a sua volta- rigettava l'opposizione) circa l'installazione di un contatore per la misurazione dei consumi d'acqua, nonchè circa l'avvenuto distacco dell'unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato.*

Decisione che, investita del gravame proposto dal soccombente, la Corte rigettava (rectius, dichiarava inammissibile) in quanto:

- (precisazione processuale): 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): nel caso di specie, tuttavia, la Corte ritiene di non dar seguito all'integrazione del contraddittorio, in quanto 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);
- nel merito:
 - a. pur in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, è comunque **valida la clausola del regolamento contrattuale che ponga a carico del condomino rinunciante o distaccatosi l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione**, potendo i condomini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e, dunque, **ferma l'indisponibilità del diritto al distacco**, suddividere le spese relative all'impianto anche in **deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c.**, a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale (Cass. Sez. 6 - 2, 18/05/2017, n. 12580; Cass. Sez. 2, 02/11/2018, n. 28051)
 - b. è **valida la convenzione contenuta in un regolamento contrattuale di condominio in ordine alla ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua**, potendo una tale convenzione essere poi **modificata solo all'unanimità da tutti i condomini**, e non soltanto per effetto della installazione di un contatore di sottrazione in una singola unità immobiliare (arg. da Cass. Sez. 2, 01/08/2014, n. 17557).

3211

una ragione in più
per evitare la
confusione dei
patrimoni

La pronuncia **Cassazione civile sez. VI, 11/02/2020, n. 3211** offre una ragione in più per evitare la c.d. confusione dei patrimoni.

Sappiamo che la mancata "tracciabilità" dei pagamenti, che debbono risultare dal c.d. conto corrente condominiale, costituisce, per l'amministratore, grave irregolarità, che può, addirittura portare alla revoca.

Anzi, la “grave irregolarità” legittima la richiesta di revoca all’autorità giudiziaria “su ricorso di ciascun condomino”, o legittimare (anche “singolarmente”) i condomini a chiedere la convocazione dell’assemblea, per “far cesare la violazione e revocare il mandato all’amministratore”. Se l’assemblea resta inerte, il condomino può rivolgersi all’autorità giudiziaria.

Ebbene, nel caso esaminato dalla Cassazione, il confluire di tutte le movimentazioni in un unico conto corrente (per il tramite dei quali l’amministratore gestiva una pluralità di condomini) suscitava l’attenzione del fisco.

Per vero era l’Agenzia a ricorrere per Cassazione, affermando che non poteva condividersi la conclusione cui era pervenuta della Commissione Tributaria che aveva accertato *la fondatezza delle doglianze della contribuente circa l’accertamento fiscale sui conti correnti bancari intestati ai Condomini, dalla stessa amministrati.*

La Cassazione rigetta il ricorso, richiamando il consolidato principio giurisprudenziale secondo cui, in tema di imposte sui redditi e di IVA, in relazione all’attività accertativa disciplinata dal D.P.R. n. 600 del 1973, art. 32, comma 1, n. 2 e dal D.P.R. n. 633 del 1972, art. 51, comma 2, n. 2, **l'utilizzazione dei dati risultanti dalle copie dei conti correnti bancari acquisiti dagli istituti di credito non può ritenersi limitata ai conti formalmente intestati al contribuente, ma riguarda anche quelli formalmente intestati a soggetti terzi**, allorchè risulti provata dall’Amministrazione finanziaria, anche tramite presunzione, la **natura fittizia dell’intestazione** o, comunque, la sostanziale riferibilità al contribuente dei conti medesimi o di alcuni loro singoli dati, con conseguente onere probatorio, a carico dell’Ufficio, circa la pertinenza alla parte contribuente dei rapporti bancari intestati alle persone fisiche con essa collegate (cfr. Cass. nn. 2386/2019, 14089/2017, 11145/2011).

Quindi, ricorda la Corte, la lettera e la ratio (D.P.R. n. 633 del 1972, art. 51, comma 2, nn. 2 e 7 e D.P.R. n. 600 del 1973, art. 32, comma 1, nn. 2 e 7) delle disposizioni in esame **non ne autorizzano l’applicazione con riguardo a conti bancari intestati esclusivamente a persone diverse, solo perchè legate da vincoli familiari o commerciali**, salvo che l’ufficio opponga e provi poi in sede giudiziale, eventualmente avvalendosi degli indizi ricavabili da tali vincoli, che l’intestazione a terzi sia fittizia, cioè esprima un’apparenza voluta per far risultare come altrui operazioni in realtà compiute dal contribuente, o comunque sia superata, in relazione alle circostanze del caso concreto, dalla sostanziale imputabilità al contribuente medesimo delle posizioni creditorie e debitorie annotate sui conti (cfr. Cass. nn. 27186/2008, 1728/1999).

Correttamente, quindi, i giudici del merito hanno evidenziato **la mancanza di elementi di prova in merito alla riferibilità dei conti condominiali all’amministratore, pur avendo egli la delega ad operare sugli stessi, quale amministratrice professionale di Condomini**: quindi, si ribadisce, quale mandatario dei singoli condomini, il che esclude (nella ricostruzione accolta) che detti conti costituissero “intestazione fittizia”.

E', perciò, evidente come (per scongiurare un rischio qual è quello appena esaminato) sia opportuno dare la massima attuazione all'obbligo di separatezza.

3270

opposizione ad
ingiunzione proposta
dal condominio: la
sostanza prevale
sulla forma

La sostanza prevale sulla forma: lo ricorda **Cassazione civile sez. II, 11/02/2020, n. 3270** in una causa in cui si discuteva dell'opposizione proposta contro l'ordinanza con la quale il Comune aveva ingiunto il pagamento della somma dovuta per occupazione abusiva di suolo pubblico mediante ponteggi, accertata con verbale della polizia municipale.

Nel rigettare il gravame, ricorda la Corte che:

- l'opposizione al provvedimento sanzionatorio **non** configura un'**impugnazione dell'atto amministrativo**, ma introduce un **ordinario giudizio sul fondamento** della pretesa dell'autorità amministrativa (a puro titolo esemplificativo, si veda, di recente, Cass. 21 maggio 2018, n. 12503), - l'opposizione alla pretesa anzidetta, una volta proposta, **devolve al giudice adito la piena cognizione circa la legittimità e la fondatezza della pretesa stessa**, con l'ulteriore conseguenza che, in virtù della L. n. 689 del 1981 cit., art. 23 (oggi del D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150, art. 6), il giudice ha il potere - dovere di esaminare l'intero rapporto, con **cognizione che non è limitata alla verifica della legittimità formale dell'atto, ma si estende - nell'ambito delle deduzioni delle parti - all'esame completo del merito della pretesa fatta valere.**
- secondo la giurisprudenza di questa Corte, il giudizio di opposizione ad ingiunzione amministrativa di cui alla **L. n. 689 del 1981, artt. 22 e 23** (oggi, come detto, del D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 6) si configura come **giudizio di cognizione regolato dalla normativa speciale dettata dalla legge citata**, il cui oggetto è delimitato dai **motivi di opposizione che si pongono come causa petendi del suddetto giudizio** e che, a norma delle previsioni appena ricordate, devono essere proposti con il ricorso entro trenta giorni dalla notificazione della ingiunzione (v., ad es., Cass. 23 marzo 2005, n. 6519 e, a riprova della continuità di orientamento, di recente, Cass. 11 gennaio 2016, n. 232; Cass. 31 ottobre 2018, n. 27909).

Perimetrazione di ordine processuale, che – tuttavia – pone un importante richiamo (al difensore ed all'amministratore) sulla prospettiva da accogliere laddove si decida di impugnare un provvedimento sanzionatorio rivolto al condominio: non basta trincerarsi dietro rilievi di invalidità formale, perché il giudice conosce dell'intero rapporto sostanziale.

3692

condominio e
corrispettivo per la
depurazione delle
acque

La pronuncia **Cassazione civile sez. III, 13/02/2020, n. 3692** fornisce qualche utile indicazione, che scaturisce da un ben più complesso rapporto.

Qui – dalla complessa ed articolata decisione- traggo solo gli spunti di interesse generale, riferiti alla debenza del corrispettivo (che il condominio si era visto restituire dal Consorzio di depurazione e dalla Regione) versato per la depurazione delle acque.

Sul presupposto della non idoneità del servizio tale capo di sentenza veniva confermato dalla Corte, la disposta riforma riguardando il rapporto tra le altre parti.

Ricorda la Corte:

- a. “ancora di recente, questa Corte ha ribadito che - mentre fino al 3 ottobre 2000 - il canone o diritto di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, "doveva essere considerato un tributo, conformemente al costante orientamento espresso dalle Sezioni Unite della Corte di legittimità", a partire da questa data, per effetto del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, art. 24, che, nel sopprimere il D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152, art. 62, commi 5 e 6, ha fatto venire meno, per il futuro, il differimento dell'abrogazione della previgente disciplina, "si è passati all'applicazione della tariffa del servizio idrico integrato di cui alla L. 5 gennaio 1994 n. 36, artt. 13 e segg.". Orbene, in rapporto "alla tariffa di fognatura e di depurazione soggetta alla innovata disciplina", questa Corte di legittimità ha affermato "che i Comuni non possono chiedere il pagamento dell'apposita tariffa ove non diano prova di esser forniti di impianti di depurazione delle acque reflue". Invero, "la quota di tariffa riferita al servizio di depurazione è divenuta, appunto, una componente della complessiva tariffa del servizio idrico integrato, configurato come corrispettivo di una prestazione commerciale complessa che, per quanto determinata nel suo ammontare in base alla legge, trova fonte non in un atto autoritativo direttamente incidente sul patrimonio dell'utente, bensì nel contratto di utenza.
- b. tenuto conto della declaratoria di incostituzionalità della L. 5 gennaio 1994, n. 36, art. 14, comma 1 - sia nel testo originario, sia nel testo modificato dalla L. 31 luglio 2002, n. 179, art. 28 (Disposizioni in materia ambientale) - nella parte in cui prevedeva che la quota di tariffa riferita al servizio di depurazione fosse dovuta dagli utenti "anche nel caso in cui la fognatura sia sprovvista di impianti centralizzati di depurazione o questi siano temporaneamente inattivi" (v. C. Cost. n. 335/08), va affermato il principio secondo il quale, in caso di mancata fruizione, da parte dell'utente, del servizio di depurazione, per fatto a lui non imputabile, è irragionevole, per mancanza della controprestazione, l'imposizione dell'obbligo del pagamento della quota riferita a detto servizio" (così, in motivazione, Cass. Sez. 5, sent. 18 aprile 2018, n. 9500, Rv. 647829-01).
- c. la richiesta del corrispettivo, quindi, va giudizialmente apprezzata come ogni controversia che riguardi l'adempimento di un' obbligazione, che si assume inadempita: una volta ricostruita la pretesa fatta valere, come

derivante dall'**inadempimento di una prestazione che ha fonte negoziale**, e segnatamente del contratto di utenza, ai fini della prova della titolarità del diritto azionato, chi agisce in giudizio era tenuto, unicamente, a dimostrare, per l'appunto, il proprio "titolo" contrattuale, per cui – secondo i principi generali - il creditore di una prestazione contrattuale - nella specie, l'utente del servizio idrico - "*deve provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi poi ad allegare la circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre al debitore convenuto spetta la prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento*" (da ultimo, tra le molte, Cass. Sez. 3, sent. 20 gennaio 2015, n. 826, Rv. 634361-01). D'altra parte, proprio con riferimento specifico alla presente fattispecie si è ritenuto che, configurandosi "*la tariffa del servizio idrico integrato, in tutte le sue componenti, come il corrispettivo di una prestazione commerciale complessa, è il soggetto esercente detto servizio, il quale pretenda il pagamento anche degli oneri relativi al servizio di depurazione delle acque reflue domestiche, ad essere tenuto a dimostrare l'esistenza di un impianto di depurazione funzionante nel periodo oggetto della fatturazione, in relazione al quale esso pretenda la riscossione*" (Cass. Sez. 3, sent. n. 14042 del 2013, cit.).

3717

ancora sulla
parziarietà dell'
obbligazione
condominiale: in
specie in sede di
opposizioni esecutive

La decisione resa da **Cassazione civile sez. VI, 14/02/2020, n. 3717** ribadisce ammaestramenti già consolidati in materia di solidarietà e parziarietà dell' obbligazione condominiale, nello specifico ambito delle opposizioni esecutive.

Si assumeva, tra le altre doglianze (tutte rigettate) che una precedente decisione avesse definitivamente accertato la natura parziaria dell'obbligazione del condominio, mentre l'intimazione non era avvenuta nei limiti della quota da lui dovuta quale condomino.

Osserva la Corte che nella decisione impugnata non è affermata la natura solidale della responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni del condominio, ma esclusivamente che **è il condomino opponente ad essere gravato dell'onere di dimostrare la misura della sua quota di partecipazione al condominio onde poter efficacemente contestare l'intimazione eventualmente operata dal creditore in misura superiore a detta quota.**

Questa ricostruzione, osserva il Tribunale, è conforme in diritto all'indirizzo già definito dalla Corte (cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 22856 del 29/09/2017, secondo la quale: *L'esecuzione nei confronti di un singolo condomino, sulla base di titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio, per le obbligazioni di fonte negoziale contratte dall'amministratore, può avere legittimamente luogo esclusivamente nei limiti della quota millesimale del singolo condomino esecutato, che il creditore può limitarsi ad allegare; nel caso in cui il creditore ne ometta la specificazione e/o proceda per il totale dell'importo portato dal titolo nei confronti di un solo condomino, implicitamente allegando una responsabilità dell'intimato per l'intero ammontare dell'obbligazione, quest'ultimo potrà opporsi all'esecuzione deducendo di non essere affatto condomino, ovvero deducendo che la sua*

quota millesimale è inferiore a quella esplicitamente o implicitamente allegata dal creditore; nel primo caso, l'onere di provare il fatto costitutivo di detta qualità spetterà al creditore procedente, ed in mancanza il precetto dovrà essere dichiarato inefficace per l'intero; nel secondo caso sarà lo stesso opponente a dover dimostrare l'effettiva misura della propria quota condominiale; se tale dimostrazione venga fornita, l'atto di precetto dovrà essere dichiarato inefficace per l'eccedenza, ma resterà valido per la minor quota parte dell'obbligazione effettivamente gravante sul singolo condomino; in mancanza di tale dimostrazione, l'opposizione non potrà invece essere accolta, l'atto di precetto non potrà essere dichiarato inefficace e resterà quindi efficace per l'intera quota di cui il creditore ha intimato il pagamento.).

3846

ancora sulla
legittimazione
dell'amministratore:
si per la tutela
indifferenziata
dell'edificio, no per il
risarcimento del
danno alle proprietà
solitarie

Assistiamo a principi già noti: **Cassazione civile sez. II, 17/02/2020, n. 3846.**

Si discuteva della controversia incardinata dal condominio, che si opponeva al decreto ingiuntivo ottenuto dall'impresa che reclamava il corrispettivo che asseriva esserle dovuto per l'esecuzione di alcuni lavori di ristrutturazione.

In primo e secondo grado l'impresa ebbe al meglio e tale statuizione fu confermata anche dalla Cassazione.

Qui la sentenza si segnala – nello specifico – per quanto riguarda la riconferma di un consolidato orientamento, in tema di legittimazione dell'amministratore.

Il giudice d'appello, a fronte di un motivo (di cui il ricorrente non deduce una diversa formulazione) che lamentava che "il Tribunale non aveva tenuto conto che i vizi non erano riconoscibili e, comunque, che erano state esibite agli atti del giudizio le denunce fatte dai condomini e vi era stato riconoscimento da parte dell'impresa che si era impegnata alla loro eliminazione, ed infine che non era vero che la consegna era avvenuta alla data di ultimazione dei lavori", ha anzitutto richiamato l'orientamento secondo cui, in tema di condominio, **l'amministratore di condominio non può proporre, in difetto di mandato rappresentativo del singolo condomino, l'azione risarcitoria per i danni subiti nell'unità immobiliare di sua proprietà.** Secondo questa Corte – si legge nella sentenza in commento - , se va riconosciuta "la **legittimazione dell'amministratore** del condominio a promuovere l'azione di cui all'art. 1669 c.c., a tutela indifferenziata dell'edificio nella sua unitarietà, in un contesto nel quale i pregiudizi derivava da vizi afferenti le parti comuni dell'immobile, ancorchè interessanti di riflesso anche quelle costituenti proprietà esclusiva di condomini, ed a chiederne la relativa rimozione, eliminandone radicalmente le comuni cause o condannando il costruttore alle relative spese, tale **legittimazione non può** tuttavia estendersi anche alla proposizione, senza alcun mandato rappresentativo da parte dei singoli condomini, delle **azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente pecuniario**, relative ai danni subiti dai singoli condomini nei rispettivi immobili di **proprietà esclusiva**" (così Cass. 22656/2010, richiamata dalla sentenza impugnata).

3849

un obiter su posti auto e risarcimento del danno. Canoni di interpretazione del regolamento condominiale ed intensità dell'uso ex art. 1120 c.c.

La pronuncia in commento **Cassazione civile sez. II, 17/02/2020, n. 3849** sviluppa – con un percorso particolarmente articolato alcuni aspetti di particolare interesse per la dinamica condominiale – che mi sembra opportuno provare a schematizzare.

1. dal punto di vista processuale

Partiamo da una premessa di natura processuale: la Corte individua il perimetro del vizio di ultra-petizione (112 c.p.c), che si ha solo quando il giudice attribuisca, o neghi, ad alcuno dei contendenti a. un **bene diverso da quello richiesto b. non compreso nella domanda,**, nemmeno virtualmente, c. oppure ponga a fondamento della decisione **fatti e situazioni estranei alla materia del contendere,** introducendo nel processo un titolo nuovo e diverso da quello enunciato dalla parte a sostegno della domanda (Cass. n. 906 del 2018, in motiv.).

Non si ha, invece, ultra-petizione (**112 c.p.c**) qualora il giudice, senza alterare nessuno degli elementi obiettivi di identificazione dell'azione (petitum e causa petendi), si sia limitato, alla luce delle prove raccolte, l'insussistenza, in punto di fatto, degli elementi costitutivi dell'azione (risarcitoria) proposta, vale a dire i raggiri che le attrici avevano contestato ai venditori e la loro idoneità a trarle in errore circa l'esistenza del diritto condominiale di parcheggio.

Nella collegata materia si ha violazione dell' **art. 2697 c.c.** (ripartizione dell'onere della prova), censurabile in Cassazione solo sotto il profilo della violazione di legge (360 n° 3 c.p.c.): configurabile (Cass. n. 13395 del 2018). soltanto nell'ipotesi, a. in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era onerata secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni b. abbia violato la regola della “gerarchica” delle prove (non rispettando il canone di valutazione ed attribuendo efficacia dirimente ad una prova, invece, liberamente apprezzabile o, viceversa, disattendendo gli esiti di una prova -c.d. prova legale- a contenuto vincolato). Il vizio, invece, non ricorre qualora oggetto di censura sia c. la valutazione che il giudice abbia svolto delle prove proposte dalle parti, sindacabile, quest'ultima, in sede di legittimità, solo entro i ristretti limiti dell'omesso esame di un fatto decisivo previsti dall'art. 360 c.p.c., n. 5 (difetto motivazionale ed oggi, omessa considerazione di un fatto decisivo per il giudizio ed oggetto di discussione tra le parti).

2. sugli spazi a parcheggio

Si passa, quindi, ad esaminare le problematiche relative alla questione degli **spazi a parcheggio** (*la causa riguardava la deduzione di un dolo dei venditori, che aveva indotto gli acquirenti a concludere un contratto di compra-vendita – di cui si chiedeva l'annullamento – di tre appartamenti che avevano escluso il trasferimento pro quota dei diritti dominicali anche sulle aree coperte – posti auto – dell' edificio condominiale*). Ricorda la Corte che **in tema di spazi riservati a parcheggio nei fabbricati di nuova costruzione,** il costruttore/venditore **risponde** nei confronti dell'acquirente della singola unità abitativa della **mancata destinazione** a parcheggio dell'area indicata nella licenza edilizia, anche se il predetto costruttore/venditore, a seguito della vendita di tutte le unità abitative, **non abbia conservato più alcun**

diritto sull'area vincolata, non rilevando quest'ultima circostanza sull'accertamento dell'inadempimento contrattuale nè sulla sua eventuale condanna al risarcimento del danno per equivalente (Cass. n. 22496 del 2007; cfr. Cass. n. 3961 del 2006; Cass. n. 11202 del 2008; Cass. n. 6329 del 2003; Cass. n. 3393 del 2009; Cass. 10341 del 2009; più di recente, Cass. n. 13210 del 2017).

Ciò incide anche sulla decorrenza del termine di prescrizione dell'azione per vizi e mancanza di qualità: il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da fatto illecito, così come di quello dipendente da responsabilità contrattuale, decorre **non dal momento in cui il fatto del terzo determina ontologicamente il danno all'altrui diritto, bensì dal momento, rimesso all'accertamento in fatto del giudice di merito, in cui la produzione del danno si manifesta all'esterno, divenendo oggettivamente percepibile e riconoscibile come tale**, nel senso, più precisamente, che il soggetto danneggiato ha avuto - o avrebbe dovuto avere, usando l'ordinaria diligenza - sufficiente conoscenza del danno lamentato e della sua rapportabilità causale al fatto o all'inadempimento del terzo (cfr. Cass. n. 1263 del 2012; Cass. n. 6747 del 2016; Cass. n. 23236 del 2016; Cass. n. 3176 del 2016; Cass. n. 22059 del 2017; in precedenza, Cass. n. 12666 del 2003; Cass. n. 10493 del 2006).

Quindi, nel caso di inadempimento contrattuale, il termine di prescrizione del diritto del creditore al risarcimento del danno conseguente all'inadempimento del debitore (a.) **decorre, in definitiva, ai sensi dell'art. 2935 c.c., dal momento in cui ha luogo l'inadempimento** (b.) e si concreta la **manifestazione oggettiva del danno, avendo comunque riguardo all'epoca di accadimento del fatto lesivo**, per come obiettivamente percepibile e riconoscibile, e non al dato soggettivo della conoscenza della mancata attuazione della prestazione dovuta e del maturato diritto al risarcimento, potendo tale conoscenza essere colpevolmente ritardata dall'incuria del titolare del diritto (cfr. Cass. n. 1889 del 2018, in motiv.).

3. sull'interpretazione del regolamento contrattuale

La sentenza poi trascorre sull'usuale questione dell'**interpretazione del regolamento condominiale**, per ribadire che, essendo un contratto, esso va interpretato facendo ricorso alle norme che presidiano (1362 – 1371 c.c.) l'interpretazione dei contratti. E, dunque: in tema di ermeneutica contrattuale:

- l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto del negozio si traduce in una **indagine di fatto**, affidata al giudice di merito e censurabile in sede di legittimità nella sola ipotesi di omesso esame di fatto decisivo, a norma dell'art. 360 c.p.c., n. 5, ovvero di violazione di canoni legali di interpretazione contrattuale di cui agli artt. 1362 c.c. e ss., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. - principio che vale **anche in materia di regolamento condominiale**: non è censurabile in cassazione l'interpretazione del regolamento di condominio compiuta dai giudici di merito salvo che per violazione dei canoni ermeneutici o per vizi di motivazione (Cass. n. 138 del 2016, in motiv.)
- tali presidi (**violazione del canone ermeneutico; vizio di motivazione**), impongono sia fatto (a.) non solo esplicito riferimento alle regole legali

- di interpretazione che si assumono violate mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, (b.) sia indicato, altresì, a precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assunti come violati o se lo stesso li abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti, non essendo consentito il riesame del merito in sede di legittimità (Cass. n. 27136 del 2017, in motiv.).
- per quanto riguarda – poi – il caso specifico, la Corte ribadisce (Cass. n. 19229 del 2014; Cass. n. 9564 del 1997; Cass. n. 18082 del 2019, in motiv.) che **il regolamento condominiale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà** in due modi e, cioè, sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare: in quest'ultimo caso;
 - tuttavia, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condomini, l'interpretazione di divieti e pregiudizi deve essere di tipo restrittivo: , cioè, i divieti ed i limiti devono risultare da **espressioni chiare**, avuto riguardo, più che alla clausola in sè, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela
 - quindi: i divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono, in definitiva, **risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze**; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta - come, in effetti, è accaduto nel caso in esame - rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti (Cass. n. 21307 del 2016).

4. infine, sull' intensità d' uso

Veniva anche in considerazione la questione dell' **illecito uso della cosa comune per violazione dell'art. 1102 c.c.**, in ragione del **transito e del parcheggio su aree condominiali delle autovetture della clientela** osserva la Corte che non esser censurabile l'apprezzamento di fatto, sviluppato dai giudici del merito, secondo il quale doveva escludersi la sussistenza di un tale aggravamento, mancando ogni corrispondente ancoraggio probatorio.

In termini più generali, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, in mancanza di una diversa disciplina di origine regolamentare, è sottoposto, secondo il disposto dell'art. 1102 c.c., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel **divieto di alterare la destinazione della cosa comune** (divieto, nella fattispecie, rispettato, restando ferma – comunque – la destinazione a parcheggio) e nell'obbligo di **consentirne un uso paritetico agli altri**

condomini; si tratta – tuttavia – osserva la Corte di limiti che debbono relazionarsi con il **pari diritto d'uso del singolo condomino** e, quindi, tali limiti non impediscono al singolo condomino, ove rispettati, di **servirsi del bene anche a proprio esclusivo o particolare vantaggio** (cfr. Cass. n. 7466 del 2015; Cass. n. 6458 del 2019).

3852

sulla natura non tassativa dell'elencazione contenuta nell'art. 1117 c.c.: in specie, sedime e cortile

La Suprema Corte, con la sentenza **Cassazione civile sez. II, 17/02/2020, n. 3852** ritorna sulla presunzione di condominialità.

Il condominio attore (ed alcuni singoli condomini) convenivano in giudizio un condomino chiedendo *l'accertamento della proprietà condominiale del sedime di alcuni mappali* derivanti da un precedente frazionamento ed adibito dal Condominio a parco alberato ed area di manovra, che il condomino convenuto aveva recintato e di cui si era, quindi, a detta degli attori, illegittimamente appropriato.

Il convenuto opponeva le risultanze del proprio titolo di acquisto e chiedeva che un tanto (in forza di tale risultante o dell'intervenuta usucapione) fosse accertato.

La domanda venne accolta dal Tribunale, con sentenza confermata in appello; miglio esito non sortì il ricorso per Cassazione, proposto dal soccombente.

Sotto il profilo processuale-metodologico, ribadisce la Corte che la questione relativa alla **mancata trascrizione di un atto ed alla conseguente opponibilità dello stesso ai terzi acquirenti, non costituisce oggetto di un'eccezione in senso stretto**, quanto di un'eccezione in senso lato, sicchè il suo rilievo non è subordinato alla tempestiva allegazione della parte interessata, ma rimane ammissibile indipendentemente dalla maturazione delle preclusioni assertive o istruttorie (Cass., Sez. 2, 19/03/2018, n. 6769).

L'infondatezza del ricorso si ancora, infatti, ad un rilievo che si à ancora al merito: si ha, in concreto, riguardo – osserva la Corte – ad uno *spazio esterno adiacente ai cinque fabbricati del condominio, adibito a parco alberato ed ad area di manovra per i veicoli*

In quanto *astrattamente utilizzabile per consentire l'accesso agli stessi edifici*, esso doveva esser qualificato come **cortile**, e, quindi, esser compreso nelle **parti comuni dell'edificio** elencate dall'art. 1117 c.c.

In questo senso il consolidato orientamento della Corte (solo tra le più recenti, cfr. Cass. Sez. 2, 14/06/2019, n. 16070; Cass. Sez. 2, 28/02/2018, n. 4687; Cass. Sez. 6 - 2, 08/03/2017, n. 5831; Cass. Sez. 2, 31/08/2017, n. 20612; Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712) secondo il quale **l'area esterna di un edificio condominiale, con riguardo alla quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, va ritenuta di presunta natura condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c.**

Per cortile, infatti (dice la Corte, a conforto invocando il dictum di C. ass. Sez. 2, 09/06/2000, n. 7889)), si deve intendere **qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti**, ma anche comprensiva dei vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - sebbene non menzionati espressamente nel medesimo art. 1117 c.c. .

Ed infatti, tale situazione di condominialità ha un ben preciso momento di origine: essa è regolata dagli artt. 1117 c.c. e ss., si attua sin **dall' originario momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare** suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.

Nel caso concreto, la Corte individua tale momento in un contratto di vendita del 1982 (ben precedente l'acquisto realizzato dalla ricorrente): **così originatasi a tale epoca la situazione di condominio edilizio, dallo stesso momento doveva intendersi operante la presunzione legale ex art. 1117 c.c. di comunione "pro indiviso" di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio** (Cass. Sez. 2, 18/12/2014, n. 26766).

Tale dato di fatto, che realizza una vera e propria “presunzione di condominialità”, invertiva, dice la Corte (Cass. Sez. 2, 07/05/2010, n. 11195; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5633; Cass. Sez. 2, 15/06/2001, n. 8152; Cass. Sez. 2, 04/04/2001, n. 4953), l' onere probatorio: spettava, infatti, **al condomino, che pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene, quale appunto un cortile, compreso tra quelli elencati espressamente o per relationem dall'art. 1117 c.c., dar prova della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario**. A tal fine, osservano i Supremi Giudici, **non** sono determinanti nè le risultanze del **regolamento** di condominio, nè l'inclusione del bene nelle **tabelle millesimali** come proprietà esclusiva di un singolo condomino, nè i **dati catastali**.

Se manca tale “prova contraria, deve essere affermata l'appartenenza dei suddetti beni indistintamente a tutti i condomini

La Corte, quindi, enuncia i seguenti **principi di diritto**:

1) **L'individuazione delle parti comuni** - *come, nella specie, i cortili o qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti o sia destinata a spazi verdi, zone di rispetto, parcheggio di autovetture - operata dall'art. 1117 c.c. non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere **superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo** che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali (cfr. Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7449).*

2) La **comproprietà** delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 c.c. sorge, invero, nel momento in cui **più soggetti divengono proprietari esclusivi** delle varie unità immobiliari che costituiscono l'edificio, sicchè, per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva - i quali comprendono pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni - la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità (Cass. Sez. 2, 09/12/1974, n. 4119).

Chiosa, quindi, ricordando l'irrelevanza dell'inclusione di un dato bene in un atto che non sia quello originario, ribadendo – quindi – che la “presunzione di condominialità” può esser vinta solo nel caso in cui l'appartenenza del bene in proprietà esclusiva derivi e sia desumibile da detto (originario) titolo di costituzione del condominio: il successivo avente causa, infatti, non può avvalersi del suo atto (secondario) di acquisto, come di *titolo contrario*, ex art. 1117 c.c., nè il suo dante causa può validamente disporre della proprietà esclusiva dell'area oggetto di lite, **perché essa, in forza dell'originario titolo costitutivo del condominio, deve ritenersi ormai irredimibilmente compresa fra le proprietà comuni.**

Questa irremissibile destinazione connota di nullità (cfr. Cass. Sez. 2, 29/01/2015, n. 1680) la clausola, contenuta nel (successivo) contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale venga esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni.

Quindi (anche qui, sintetizzando dei principi di diritto, anche se – a differenza di quelli sovrariportati - non espressamente certiorati):

- 1) La **"presunzione legale"** di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio, che si sostanzia sia nella **destinazione all'uso comune della res**, sia nell'**attitudine oggettiva al godimento collettivo** (sulla base di una valutazione da compiere nel **momento in cui ha luogo la formazione del condominio** per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali), **dispensa, quindi, il condominio dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta probatio diabolica.**
- 2) Ai **condomini che agiscono in rivendica di parti comuni** riconducibili all'art. 1117 c.c. basta **dimostrare la rispettiva proprietà esclusiva** nell'ambito del condominio per provare **anche la comproprietà** di quei beni che tale norma contempla.
- 3) Quando un **condomino reclaims l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c.**, è onere dello stesso condomino, onde **vincere detta presunzione, dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva**, senza che a tal fine sia rilevante il proprio titolo di acquisto, o quello del relativo proprio dante causa, ove non si tratti, come nella specie, dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità dell'area (arg. da Cass. Sez. 2, 07/06/1988, n. 3862: Cass. Sez. 2, 05/12/1966, n. 2834).

3853

una precisazione sulla
legittimazione attiva:
negatoria servitutis e
risarcimento del
danno

La Cassazione civile sez. II, 17/02/2020, n. 3853

Solo il richiamo (sintetico) a due passaggi di questa decisione, originatasi da un contenzioso insorto in un “piccolo condominio” per il rimborso della quota dei lavori di rifacimento della condotta di scarico dell’edificio condiviso. Si discuteva di costi di manutenzione e ripristino della servitù di scarico; il convenuto (poi soccombente) agiva riconvenzionalmente per sentir dichiarare l’ illegittimità della servitù di scarico relativa alla condotta di uso esclusivo reclamata dall’attore, con conseguente condanna alla rimessione in pristino.

La Corte di cassazione, già una prima volta adita, qualificò espressamente come domanda di reintegrazione in forma specifica ex art. 2058 c.c. la riconvenzionale formulata dal convenuto, diretta ad ottenere la rimozione dell’allaccio alla tubazione comune del servizio igienico realizzato dal Ma. nell’immobile di sua proprietà esclusiva.

Per questo, il Tribunale del rinvio accolse espressamente l’appello, argomentando come *la fognatura non fosse in contitolarità tra le parti, giacché realizzata dall’attore dopo la costituzione del condominio a servizio esclusivo delle sue proprietà e poi divenuta oggetto di abusivo allaccio ad opera del dante causa del convenuto.*

A’ fini dell’accertamento della contitolarità della fognatura risultava, infatti (e secondo una regola generale assolutamente consolidata) dirimente il momento della costituzione del condominio, non rilevando a tal fine le circostanze che, dopo che la stessa condotta era stata costruita da un solo condomino, altri condomini si fossero allacciati o ne avessero sostenuto le spese di manutenzione. Proprio per questo motivo il giudice di rinvio ha perciò respinto la domanda di rimborso ex art. 1134 c.c.

Esaminava anche la riconvenzionale, che qualificava non come negatoria servitutis, ma come risarcimento in forma specifica ex art. 2058 c.c., conseguentemente rigettando anche quella domanda.

Osserva la Corte, nel rigettare il ricorso, che:

- la **qualificazione** della domanda riconvenzionale **non come negatoria servitutis (azione reale)**, ma come **risarcimento in forma specifica ex art. 2058 c.c.** (azione personale), basata sul credito risarcitorio per il pregiudizio alla proprietà dell’attore, e che va perciò proposta nei confronti dall’autore materiale dell’attività lesiva, ha esattamente portato il Tribunale ad escludere la legittimazione del convenuto in riconvenzionale, ribadendo il principio che – per individuare la **legittimazione attiva e/o passiva**- in tema di azioni personali di risarcimento del danno, **devesi avere riguardo al momento genetico della pretesa, cioè, quando il danno è stato arrecato.** Si afferma testualmente “*del tutto coerentemente, il Tribunale di Frosinone (ha rigettato) la domanda (riconvenzionale)...*, essendo stato accertato che autore dell’allaccio abusivo alla condotta fognaria fosse stato (il) precedente proprietario dell’immobile e dante causa (dell’attore in riconvenzionale)”.
• sotto questo specifico profilo, infatti, l’azione è stata qualificata come **richiesta di risarcimento del danno in forma specifica**, essendo

stata così rapportata la qualificazione dell'azione di riduzione in pristino dello stato dei luoghi: ciò porta ad **escludere** la possibilità di invocare il **litisconsorzio necessario** tra l'**autore materiale** del fatto dannoso e l'**attuale proprietario dell'immobile** su cui l'opera è stata compiuta (Cass. Sez. 3, 17/03/2010, n. 6480; Cass. Sez. 2, 11/05/1978, n. 2306).

3855

sempre in tema di responsabilità per vizi nell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria. Il direttore dei lavori delle opere condominiali

Di appalto di opere in condominio si occupa **Cassazione civile sez. II, 17/02/2020, n. 3855**.

Il Condominio conveniva in giudizio l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori ed il precedente amministratore, chiedendo la restituzione delle somme già pagate ed il risarcimento dei danni conseguenti alla negligente e difettosa esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria approvati con apposita delibera dell'assemblea.

Esponneva che l'assemblea, dopo avere approvato il computo metrico delle opere, aveva conferito mandato al precedente amministratore ed al consiglio dei condomini di assegnare con trattativa privata il contratto di appalto alle migliori condizioni globali per il committente, nominando – contestualmente- il direttore dei lavori: esponeva, quindi, che l'amministratore non si era attenuto alle direttive dell'assemblea nella scelta dell'impresa e nella stipula del contratto e che l'appaltatore non aveva svolto le opere risultanti dalla contabilità approvata dal direttore dei lavori, e che comunque le stesse presentavano vizi perchè non realizzate a regola d'arte.

Il Tribunale accolse le domande sviluppate in primo grado dal condominio, condannando in solido appaltatore e direttore dei lavori al ristoro del danno (liquidato in misura minore rispetto a quella effettivamente richiesta).

La Corte di appello confermava la sentenza del Tribunale, ma accoglieva l'appello incidentale del condominio, condannando impresa e direttore dei lavori all'ulteriore danno (ed alla rivalutazione), mentre l'amministratore andava esente da ogni addebito.

La Corte, nel rigettare il ricorso, pone alcuni (ricapitolativi) arresti in tema di appalto e di rapporto tra committente-condominio e direttore dei lavori.

Passo a richiamarli:

1. in tema di **responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, il direttore dei lavori** per conto del committente, essendo chiamato a svolgere la sua attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per **assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente-preponente si aspetta di conseguire**, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della "*diligentia quam in concreto*" (Cass. Sez. 2, 03/05/2016, n. 8700; Cass. Sez. 2, 24/04/2008, n. 10728; Cass. Sez. 2, 27/02/2006, n. 4366; Cass. Sez. 2, 20/07/2005, n. 15255): cioè, in pratica, non la

- diligenza del buon padre di famiglia, ma quella richiesta per la specifica attività esercitata (cioè, riferita all'opera da eseguire ed oggetto di appalto);
2. quando **il committente contesta l'entità del corrispettivo da versare all'appaltatore, non costituisce definitiva prova delle opere eseguite la contabilità redatta dal direttore dei lavori, a meno che non risulti che essa sia stata accettata senza riserve dal committente, oppure che il direttore dei lavori per conto del committente abbia redatto la relativa contabilità come rappresentante del suo cliente** e non come soggetto legato a costui da un contratto di prestazione d'opera professionale, che gli fa assumere la rappresentanza del committente limitatamente alla materia tecnica (cfr. Cass. Sez. 2, 11/05/2007, n. 10860).
 3. siamo in presenza di un' obbligazione contrattuale: quindi (Cass. Sez. U, 30/10/2001, n. 13533) secondo i principi generali posti in tema di riparto dell'onere della prova ove si controverta di responsabilità contrattuale del direttore dei lavori per conto del committente, conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, **il committente deve soltanto provare il contratto ed allegare l'inadempimento del professionista**; sarà, quindi, il professionista obbligato a dover fornire la prova che la prestazione professionale sia stata eseguita in modo diligente (e che , quindi, va esente da colpa, non potendo esser a lui attribuito l' inadempimento).
 4. si discuteva di un'eventuale corresponsabilità del direttore dei lavori con l' impresa, considerando che veniva addotta l' inesatta esecuzione di "frontalini, sottoballatoi e mantovane": nella fase di merito tale corresponsabilità era stata espressamente esclusa. Erroneamente, osserva la Corte ed accogliendo il ricorso incidentale proposto dal condominio. Infatti, ricordano i giudici di legittimità, la responsabilità del **direttore dei lavori** va affermata risultando incontestato che costui in tema di responsabilità conseguente a **vizi o difformità dell'opera appaltata, il direttore dei lavori per conto del committente**, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche, deve **utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente-preponente si aspetta di conseguire**, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua (come già riportato) della "*diligentia quam in concreto*"; rientrano, pertanto, nelle obbligazioni del direttore dei lavori **l'accertamento della conformità** (a.) sia della **progressiva realizzazione** dell'opera al progetto, (b.) sia delle **modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica**, (c.) nonchè **l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi**.

Per cui, ricorda la Cassazione (definendo quelle che potrebbero essere definite "linee-guida" nel definire l'esatto espandersi della responsabilità del

direttore dei lavori nei confronti del condominio committente), costui è responsabile **se omette di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonchè di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente.**

Viene ribadito che l'attività del direttore dei lavori in particolare l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell' **alta sorveglianza delle opere**, che, pur **non** richiedendo la **presenza continua e giornaliera** sul cantiere nè il **compimento di operazioni di natura elementare**, comporta **comunque il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi.**

Questo, dunque, il manifestarsi del suo operare: l'obbligo del professionista di **verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti** con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati (Cass. Sez. 2, 14/03/2019, n. 7336; Cass. Sez. 2, 03/05/2016, n. 8700; Cass. Sez. 2, 24/04/2008, n. 10728; Cass. Sez. 2, 27/02/2006, n. 4366; Cass. Sez. 2, 20/07/2005, n. 15255)

Questo potere-dovere di **alta sorveglianza sulle opere giustifica anche l'estensione della sua responsabilità, che si manifesta con vincolo di solidarietà nei riguardi del sorvegliato (appaltatore): il vincolo di responsabilità solidale** (che trova fondamento nel principio di cui all'art. 2055 c.c., così riconoscendosi l'autonomia dell'ambito di operatività attribuito al direttore dei lavori) fra **l'appaltatore e il progettista e direttore dei lavori, i cui rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno** risentito dal committente, genera a carico del direttore dei lavori l'insorgere di un' obbligazione risarcitoria esattamente identica a quella che fa capo all'appaltatore ed avente ad oggetto le **opere necessarie all'eliminazione dei vizi ed all'esecuzione dell'opus a regola d'arte** (cfr. Cass. Sez. 2, 06/12/2017, n. 29218; Cass. Sez. 2, 27/08/2012, n. 14650).

3859

ancora sul rimborso delle anticipazioni sostenute dall'amministratore: non basta il semplice "sbilanciamento" tra entrate ed uscite.

La sentenza in commento individua i limiti e le condizioni alle quali è subordinato il diritto dell'amministratore ad ottenere il rimborso delle spese anticipate di tasca propria, durante la gestione, per conto del condominio. Questo, infatti, è il caso considerato da **Cassazione civile sez. II, 17/02/2020, n. 3859.**

I giudici di merito rigettavano la domanda dell'ex-amministratore volta ad ottenere la condanna del condominio a rimborsargli le *"pretese anticipazioni operate nel corso della gestione"*, adducendo di essersi anche in tal senso accordato con il nuovo amministratore, all'atto del passaggio delle consegne.

Il ricorso dell'ex- amministratore è stato rigettato, in quanto:

- A) e' consolidato in giurisprudenza il principio secondo cui, poichè **il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.p.c., sul**

contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, questa perimetrazione definisce anche la ripartizione dell'onere della prova:

- l'**amministratore** che deve offrire la prova del **fatto costitutivo del diritto azionato** e, cioè, degli **esborsi effettuati** (essendo il mandatario che agisce in giudizio per il recupero delle spese e delle anticipazioni sopportate per l'esecuzione dell'incarico a dover fornire la dimostrazione dei fatti che ne costituiscono il fondamento, e cioè dell'**esecuzione del negozio** gestorio e dell'**esborso effettuato** in occasione di esso),
 - assolto questo onere, spetterà ai condomini la prova del **fatto estintivo-impeditivo del diritto reclamato dal mandatario-amministratore**: quindi, saranno **i condomini (e quindi il condominio)** - quali mandanti a dover provare di aver già soddisfatto le pretese dell' amministratore. Ove ciò non avvenga saranno, perciò, **i mandanti-condomini a dover rimborsare le anticipazioni effettuate dall'amministratore**, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore da ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (Cass. Sez. 2, 26/02/2019, n. 5611; Cass. Sez. 6-2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498).
- B) nel concreto, rileva la Corte,
- spettava all' amministratrice **fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute, invece, all'assemblea, spettava il potere di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali,**
 - non è sufficiente, tuttavia, una semplice indicazione di massima delle anticipazioni, essendo, invece, necessario il **bilancio sottoposto all'assemblea contenga la chiara e definitiva indicazione dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili**: solo questa specifica indicazione può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892).
- C) **né** può rilevare – come preteso dal ricorrente - **l'accettazione** da parte del nuovo amministratore della **documentazione condominiale** consegnatagli dal precedente (all'atto del passaggio delle consegne). Perciò, il semplice conteggio di entrate ed uscite non costituisce prova idonea del debito nei confronti del condominio (e della nuova amministratrice) **per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo,** onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. In particolare, la **sottoscrizione del verbale** di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in

relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498): l'amministratore non ha il potere di riconoscere (vincolando il condominio) il debito: solo l'assemblea (che può formare il "titolo esecutivo" costituito dal verbale di approvazione della spesa) e non l'amministratore può "disporre" efficacemente del diritto.

D) circostanza, per altro verso superflua, posto che – nel caso considerato – la deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto non specificava in modo chiaro ed analitico le somme a carico del condominio da corrispondere all'amministratrice cessato dall'incarico. Richiama, al proposito, la Corte il proprio costante orientamento: **la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate** (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153)

3860

sottotetto e
presunzione di
condominialità: il
nuovo 1117 c.c. ha
natura interpretativa

La decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 17/02/2020, n. 3860** presenta particolare interesse, affermando (come si vedrà) che l'indicazione posta dal novellato art. 1117 c.c., sull'individuazione delle parti comuni, ha natura interpretativa e non "innovativa".

Si discuteva della domanda che il conduttore finanziario avanzava nei confronti della società concedente e dei condomini, perchè venisse accertato il diritto di proprietà esclusiva pro quota dei locali sottotetto costituenti parte comune del fabbricato.

Tali sottotetti risultavano, per quanto dedotto dall'attrice, occupati da due condomini giacchè trasformati in abitazione e frazionati.

Costoro, in via riconvenzionale, domandavano fosse accertata la proprietà esclusiva dei sottotetti loro spettante, per le rispettive quote di provenienza ereditaria.

Il Tribunale, respinta la domanda avanzata dagli attori, dichiarava i sottotetti enti non condominiali, e piuttosto rientranti nella proprietà esclusiva dei convenuti e del loro dante causa.

La Corte di appello respinse il gravame, rilevando che il sottotetto di un edificio in condominio non era incluso, prima della riforma del 2012, nell'elenco delle parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c.; quindi aggiunse che il titolo di trasferimento non recava alcun elemento che portasse a ritenere i sottotetti parti comuni per volontà dei contraenti; inoltre, i sottotetti neppure rientravano tra le "cose di proprietà comune" contemplate dal regolamento approvato dall'assemblea.

Proponeva ricorso per cassazione l'attore soccombente, che la Corte giudicava fondato sulla scorta dei seguenti rilievi.

Rileva (in fatto) la Corte che si discute di un *sottotetto compreso nell'edificio condominiale, bene che non era effettivamente nominato in modo espresso nell'elenco esemplificativo contenuto nell'art. 1117 c.c.*, stando alla formulazione applicabile *ratione temporis*, antecedente alle modifiche introdotte dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220.

La mancanza di tale inclusione, osserva la Corte, è – tuttavia – irrilevante, atteso che, secondo, tuttavia, la consolidata interpretazione di questa Corte, sono comunque oggetto di **proprietà comune** dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, agli effetti dell' **art. 1117 c.c.** (in tal senso, peraltro, **testualmente integrato, con modifica, in parte qua, di natura interpretativa, proprio dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220**) i sottotetti **destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune** (Cass. Sez. 6-2, 14/02/2018, n. 3627; Cass., Sez. 6 - 2, 10/03/2017, n. 6314; Cass. Sez. 2, 02/03/2017, n. 5335; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23902; Cass. Sez. 2, 30/03/2016, n. 6143; Cass. Sez. 2, 20/06/2002, n. 8968; Cass. Sez. 2, 20/07/1999, n. 7764). Ciò che rileva non è, dunque, tanto la natura del bene, quanto la sua funzionale destinazione, cioè la strumentalità al servizio comune.

Solo ove **non sia evincibile il collegamento funzionale, ovvero il rapporto di accessorietà** supposto dall'art. 1117 c.c., tra il sottotetto e la destinazione all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, giacchè **lo stesso sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non ha dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo**, esso va considerato **pertinenza di tale appartamento**.

In pratica, per escludere la qualifica del sottotetto come bene comune, occorre che esso – in concreto – serva solo ad isolare l' appartamento sottostante. Ricorda la Corte che l'effettiva natura di questo bene accessorio va valutata in base al **titolo** e, in mancanza, in base alla **funzione** cui esso è destinato in concreto.

L'errore dei giudici del merito sta proprio nel fatto che costoro *non hanno svolto alcun accertamento sulle funzioni e sulle **caratteristiche strutturali del locale sottotetto, nè, al contrario, sulla destinazione pertinenziale dello stesso a servizio di appartamenti di proprietà esclusiva***, basandosi esclusivamente (ma non per questo meno erroneamente) sul fatto che non fosse stabilita convenzionalmente nell'originario contratto o nel regolamento condominiale la destinazione funzionale del sottotetto al servizio comune e che, quindi, questo fosse sufficiente ad escludere la natura condominiale del bene in questione.

Questi, invece, i passaggi logico-argomentative che si sarebbero dovuti seguire:

- a. accertamento che il sottotetto dell'edificio risultasse **destinato, per sue caratteristiche funzionali e strutturali, all'uso comune**,

- b. verifica del **momento di costituzione del condominio**, da rapportare, com'è noto, al primo titolo di "frazionamento" dell'originaria proprietà solitaria e, cioè, facendo *riferimento all'atto con cui l'originario unico proprietario ne operò il frazionamento, alienando ad un terzo la prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione*
- c. quindi, **in presenza di un sottotetto posto in rapporto di accessorietà con l'intero edificio** o parte di esso, e dunque di uso comune, e non invece destinato pertinentialmente ad una determinata unità immobiliare di proprietà individuale, **per escluderne la condominialità** si dovrà accertare che il **titolo costitutivo del condominio**, ovvero il primo atto di trasferimento di una porzione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, **recasse una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente al venditore o ad uno dei condomini la proprietà di detta parte, sì da escluderne gli altri** (Cass. Sez. 2, 18/12/2014, n. 26766; Cass. Sez. 2, 19/11/2002, n. 16292)
- d. a tal fine non è sufficiente il **richiamo agli atti di vendita ed alle correlate note di trascrizione**, essendo irrilevante il fatto che essi **non contenessero** espressa menzione del trasferimento della comproprietà dei sottotetti, se destinati all'uso comune: questa omissione non è - in alcun modo - sufficiente a **superare la presunzione posta dall'art. 1117 c.c., la quale, al contrario, comporta che all'atto stesso consegue l'alienazione, unitamente alla porzione esclusiva, della corrispondente quota di condominio su dette parti comuni**: l'omessa indicazione, infatti, importa il richiamo alla regola delle pertinentialità. Una volta accertata la sussistenza di una situazione di condominio di edifici, **le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio "accessorium sequitur principale", alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio** degli immobili di proprietà solitaria (Cass. Sez. 2, 06/03/2019, n. 6458; Cass. Sez. 6 - 2, 26/10/2011, n. 22361; Cass. Sez. 2, 27/04/1993, n. 4931).
- e. A fronte di questa rilevazione, che indica in modo rigoroso gli elementi ostativi ("se non è diversamente disposto dal titolo" o se si arriva a rilevare l'assenza del collegamento di funzionalità strumentale con la sola proprietà separata) all'operare della presunzione di condominialità, l'onere della prova si trasferisce sul **condomino reclamante**. Spetta, infatti, a costui, ove pretenda di reclamare l'appartenenza esclusiva di un bene, quale appunto un sottotetto destinato all'uso comune, compreso tra quelli elencati espressamente o per relationem dall'art. 1117 c.c., **dar prova della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario**, con la precisazione che, a tal fine, (**non** sono determinanti, a tal fine, nè le **risultanze del regolamento** di condominio, nè l'inclusione del bene nelle **tabelle millesimali** come proprietà esclusiva di un singolo condomino, nè i **dati catastali**): ove **tale riscontro faccia difetto deve essere affermata l'appartenenza dei suddetti beni indistintamente a tutti i condomini**.

4010

condominio ed
azione revocatoria
(contratto
preliminare e
definitivo)

Anche un bene condominiale (come, del resto, ogni altro di proprietà del debitore e soggetto al canone della responsabilità patrimoniale) può essere oggetto di azione revocatoria, laddove l'alienazione sia finalizzata a ridurre la garanzia patrimoniale medesima). Lo ricorda **Cassazione civile sez. III, 18/02/2020 n. 4010**.

La sentenza si segnala per un passaggio che sottolinea il momento che va preso in considerazione, per valutare la sussistenza (o meno) dell'intento fraudolento. Infatti, il ricorrente si doleva che fosse stata accolta la domanda relativamente all'atto di compravendita intercorso con la società condominiale (morosa e soggetta ad esecuzione immobiliare), perché eseguito tre mesi dopo la notifica del decreto ingiuntivo e un mese dopo che la società debitrice aveva trasferito ad altra società il suo patrimonio immobiliare, adducendo, altresì, i giudici del merito che l'acquirente, a sua volta condomino, era a conoscenza dell'esposizione debitoria con il condominio di cui era parte della società alienante.

La Corte accoglie il gravame, rilevando (per quanto qui interessa) che aveva un indubbio rilievo proprio il collegamento tra preliminare e definito.

La Corte di merito non aveva adeguatamente considerato che **il contratto di alienazione era stato preceduto da un contratto preliminare**, omettendo di considerare che, secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità, ove oggetto di revocatoria sia il **contratto definitivo di compravendita** la sussistenza del presupposto dell'"*eventus damni*" (cioè, del **pregiudizio** per il creditore, che si sostanzia nella diminuzione della garanzia patrimoniale) per il precedente **va accertata con riferimento alla stipula medesimo atto di trasferimento**, verificandosi soltanto in tale momento il compimento di un atto dispositivo del patrimonio del debitore, mentre l'elemento soggettivo richiesto dall'art. 2901 c.c., in capo all'acquirente (cioè, il **consilium fraudis**, id est, la consapevole e preordinata volontà dell'autore dell'atto di disposizione a sottrarre il bene alla garanzia patrimoniale, eventualmente d'intesa con l'altra parte) va valutato con riguardo al **momento della conclusione del contratto preliminare**, momento in cui si consuma la libera scelta delle parti (Cass. 12/06/2018, n. 15215).

4014

la non condominialità
di un bene non
determina la sua
automatica divisibilità

La pronuncia resa da **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 18 febbraio 2020, n. 4014** presenta un peculiare interesse, andando ad incidere sulla perimetrazione dei rapporti tra condominio e comunione, con specifico riferimento alla domanda di divisione.

L'attore chiedeva la riforma della decisione di merito che aveva rigettato la sua domanda di divisione di un cortile interno ad uno stabile.

Affermava di essere *l'unico proprietario del cortile* stesso, mentre gli altri condomini si sarebbero visti attribuire *solo una servitù di passaggio* sullo stesso.

I convenuti, per loro verso, avevano *dedotto l'indivisibilità del cortile, poiché esso era da considerarsi privo di autonoma funzione*, essendo utilizzato per vari tipi di

attività, dai diversi condomini, attività che lo rendevano incompatibile alla destinazione d'uso esclusivo di uno dei comproprietari.

Il Tribunale rigettava la domanda, rilevando che *si doveva applicare non l'art. 720 c.c. (che prevede la naturale divisibilità della comunione), ma l'art. 1119 c.c., che dispone che la divisibilità delle parti comuni del condominio è ammessa solo ove ciò non renda più incomodo a ciascun condomino l'uso della proprietà singola, servita dalla parte comune e vi sia l'assenso di tutti i condomini alla divisione.*

L'appello veniva rigettato ed il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, anch'esso respinto sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Partiamo dall'enucleazione dei motivi di ricorso, che sono stati totalmente disattesi.

- A. in violazione dell'art. 1119 c.c. la Corte non avrebbe considerato che il cortile non sarebbe incluso nella comunione condominiale in base al titolo (unico atto idoneo ad escludere la presunzione di condominialità, ai sensi del 1117 c.c.), Quindi la disposizione invocata non poteva trovare applicazione, perché norma speciale, applicabile ai soli beni condominiali.
- B. Avrebbe errato la Corte del merito, escludendo la possibilità di disporre lo scioglimento della comunione, *sulla sola base della conseguente privazione per i comproprietari dell'uso del bene, secondo la destinazione tra essi convenuta, non limitata alla naturale funzione del cortile di fornire aria e luce.* La designazione del cortile come *bene pertinenziale non può tradursi in un impedimento assoluto alla divisione*, in quanto il nesso strumentale va sempre verificato in concreto, pena un'ingiustificata compressione del diritto del proprietario alla divisione (dovendosi escludere che il disposto dell'art. 1112 c.c. possa essere inteso in termini di sistematica accessorietà della cosa rispetto ad altri beni).

Questi gli argomenti che adduce la Corte per rigettare il gravame.

La corte premette di condividere il rilievo del ricorrente circa la **non applicabilità dell'art. 1119 c.c., infatti, ai sensi dell'art. 1117 c.c., la condominialità di un bene è esclusa dal titolo che disponga diversamente.** Tuttavia, precisa la Corte, **esclusione dalla condominialità non significa necessariamente che il bene sia divisibile.**

La non condominialità del bene non vuol dire che il **bene non possa esser posseduto in comunione ai sensi delle norme del titolo VII, capo I c.c..**

Il quadro normativo di riferimento è dato dalle seguenti norme:

- a. **l'art. 1111 c.c.**, afferma che ciascuno dei comproprietari può **sempre chiedere la divisione** della comunione,
- b. la (collegata) disposizione del successivo **art. 1112 c.c.**, pone un limite alla incondizionata divisibilità, negandola quando tale divisione riguardi beni che, se divisi, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinati.

Non è sufficiente – per realizzare la parcellazione del bene – richiamare la domanda giudiziale di divisione, essendo demandato al Giudice la valutazione dei suoi effetti sulla destinazione d'uso (cioè, l'accertamento se, in concerto, si realizzi la condizione negativa ostativa della cessazione – o meno – del bene diviso ad assolvere, comunque, la sua tipica destinazione funzionale).

E qui andiamo nello specifico del bene di cui veniva chiesta la divisione.

- c. Rileva la Corte che il **cortile** ha una poliedrica funzionalità. La destinazione d'uso di un cortile non è solamente quella principale, oggettiva, di fornire aria e luce, ben potendo i comproprietari decidere di ampliarne le modalità di utilizzo prevedendo delle **funzioni accessorie che vanno ad integrare** la destinazione d'uso (cfr. Cass. n. 13879 del 2010; n. 621 1977); nello specifico: varie attività materiali, ulteriori rispetto a quelle consentite dalla servitù di passaggio, come l'apposizione di fioriere, il posteggio del veicolo, lo scarico di merci. Tali destinazioni accessorie sarebbero – secondo l'opinamento della Corte - divenute impossibili, per gli altri compartecipi, se si fosse proceduto a divisione, con attribuzione della proprietà esclusiva del cortile al ricorrente.
- d. In questo senso è pertinente il richiamo alla consolidata giurisprudenza della Corte, secondo la quale **lo scioglimento della cosa comune può essere escluso dalla volontà dei comunisti di imprimere al bene una determinata caratteristica d'uso**, ma a condizione che tale volontà si manifesti inequivocabilmente all'esterno e, cioè, quando siffatta volontà trovi **attuazione in una situazione materiale che, venendo meno con la divisione, determini la perdita della possibilità di usare ulteriormente la cosa in conformità della sua convenuta destinazione** (cfr. Cass. n. 5261/2011; id. n. 7274/2006, n. 4176/1983; n. 937/1982). Ne consegue che **se anche si esclude la natura condominiale del bene, esso non è comunque da ritenersi divisibile ex art. 1112 c.c.** (cfr. Cass. n. 989/1967; n. 708/1970).
- e. esiste una genetica diversità tra l'art. 1112 c.c. e l'art. 1119 c.c.. Infatti:
 - **l'art. 1119 c.c.**, contempla una forma di **protezione rafforzata dei diritti dei condomini, in omaggio al minor favor del legislatore per la divisione condominiale**, ed è per questo che esso contiene la prescrizione dell'unanimità e la tutela del mero comodo godimento del bene, in relazione alle parti di proprietà esclusiva: *“Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio”*.
;
 - invece **l'art. 1112 c.c.**, che costituisce un'eccezione rispetto alla regola generale della divisione della comunione, disposta dall'art. 1111 c.c., ha come ratio **la tutela della destinazione d'uso del bene, e per questo esso ammette che la divisione sia richiedibile anche da uno solo dei comproprietari, con la sola subordinazione della stessa alla valutazione giudiziale che il bene, anche se diviso, manterrà l'idoneità all'uso** a cui è

stato destinato (cfr. Cass. n. 867/2012; id. 7667/1995): “Lo scioglimento della comunione non può essere chiesta quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all’uso cui sono destinate”.

La sentenza offre poi una precisazione di tipo processuale.

La Cassazione rigetta l’eccezione in forza della quale, essendo le quote di proprietà del bene uguali, ed avendo entrambe le parti chiesto l’attribuzione esclusiva, non era possibile decidere per l’assegnazione esclusiva ai sensi del 720 c.c., in quanto i diritti sulla cosa erano paritari.

Secondo il ricorrente la domanda di attribuzione non poteva essere accolta, perché tardivamente (solo in grado di appello) proposta.

La Cassazione rigetta l’eccezione rilevando che,

- a. **nel giudizio di divisione è ammissibile l’eccezione di attribuzione esclusiva, presentata in grado di appello, in quanto questa costituisce una mera modalità di attuazione della divisione** e quindi non integra una **nuova domanda** ex art. 345 c.p.c., ma solo un **specificazione** della domanda originaria, non assoggettabile alle preclusioni processuali sulle questioni nuove proposte in appello (cfr. Cass. n. 4938 del 1981 n. 626 1971; n. 4391 del 1985; n. 9689 del 2000).
- b. quindi, la possibilità per le parti originarie di presentare la richiesta di attribuzione esclusiva porta a concludere che questa non deve essere presentata (anche nel caso di successione nel processo), per forza, dall’originaria parte, in quanto il giudizio è, comunque, idoneo a proseguire tra le parti originarie, essendo il possibile, ma non obbligatorio, intervento del successore particolare, ai sensi dell’art. 111 c.p.c. (cfr. Cass. n. 18937 del 2006; n. 17151 del 2008; n. 23936 del 2007).

4129

ancora su
responsabilità da cose
in custodia e caso
fortuito

La pronuncia di **Cassazione civile sez. VI, 18/02/2020, n. 4129** è così massimata: *Il **caso fortuito**, rappresentato dalla condotta del danneggiato, è connotato dall’**esclusiva efficienza causale** nella produzione dell’evento; a tal fine, la condotta del danneggiato che entri in interazione con la cosa si attegga diversamente a seconda del grado di incidenza causale sull’evento dannoso, in applicazione - anche ufficiosa - dell’art. 1227 c.c., comma 1; e deve essere valutata tenendo anche conto del **dovere generale di ragionevole cautela riconducibile al principio di solidarietà espresso dall’art. 2 Cost.** (fattispecie relativa ad una caduta avvenuta nell’androne di un condominio a causa del pavimento bagnato).*

Il caso: l’attore conveniva in giudizio l’impresa di pulizie ed il condominio, chiedendo la loro condanna al risarcimento dei danni subiti in conseguenza di uno scivolamento e caduta. Più in particolare, assumeva che, uscendo dall’appartamento della zia, scivolava nell’androne dello stabile a causa del pavimento bagnato che era stato appena lavato dall’impresa addetta alle pulizie, procurandosi la frattura di tibia e perone.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ritenendo l'impresa ed il Condominio responsabili ex art. 2051 c.c., la prima per aver eseguito il lavaggio delle scale e il secondo quale custode del vano scala dello stabile, condannandoli in solido al pagamento in favore del danneggiato del risarcimento del danno.

I soccombenti ricorrevano in appello e la Corte riformava la decisione, mandando i convenuti esenti da qualsivoglia responsabilità, ritenendo che dovesse esser valorizzato il concetto di pericolosità intrinseca della res, di prevedibilità dell'evento dannoso e di dovere di cautela da parte del soggetto che entra in contatto con la cosa.

In forza di ciò riteneva che fosse onere del danneggiato dare la prova specifica del nesso causale tra danno ed evento implicante la prova della sussistenza di una pericolosità intrinseca dei luoghi tale da rendere inevitabile l'evento, che nel caso di specie, alla luce degli elementi probatori evidenziati, era mancata.

Avverso questa decisione proponeva ricorso per Cassazione il danneggiato, che la Corte accoglieva, arrestando nel senso riassunto dalla massima sopra riportata.

Ribadiva la Corte il proprio consolidato orientamento, all'esito del quale **in tema di responsabilità civile per danni da cose in custodia, la condotta del danneggiato, che entri in interazione con la cosa, si attegga diversamente a seconda del grado di incidenza causale sull'evento dannoso, in applicazione - anche ufficiosa - dell'art. 1227 c.c., comma 1, richiedendo una valutazione che tenga conto del dovere generale di ragionevole cautela, riconducibile al principio di solidarietà espresso dall'art. 2 Cost., sicchè, quanto più la situazione di possibile danno è suscettibile di essere prevista e superata attraverso l'adozione da parte del danneggiato delle cautele normalmente attese e prevedibili in rapporto alle circostanze, tanto più incidente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente del danneggiato medesimo nel dinamismo causale del danno, fino a rendere possibile che detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso, quando sia da escludere che lo stesso comportamento costituisca un'evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale, connotandosi, invece, per l'esclusiva efficienza causale nella produzione del sinistro. E quindi quanto più la situazione di pericolo è prevedibile, tanto più il danneggiato ha l'obbligo dell'adozione di cautele (Cass. 2480/18).**

Tuttavia, osserva la Corte, questo principio non può trovare applicazione nel caso concretamente considerato, perché non vi era una situazione tale da legittimare l'affidamento di un canone di "particolare attenzione" da parte del danneggiato. Ciò in quanto:

- a. **non** vi era **presenza abbondante di acqua**,
- b. **vi** era l'**umidità successiva al lavaggio**,

questo stato delle cose portava la Corte ad affermare che **la situazione di pericolo era meno prevedibile**; dunque, l'efficienza causale del comportamento del danneggiato acquista (in concreto) minore rilievo.

Quindi, la Corte rimette al giudice del rinvio di rivalutare la situazione sulla scorta del principio di affidamento e proporzionalità (posto ad Cass. 2480/18), per accertare **se vi è**

- **-caso fortuito,**
- **concorso colposo del danneggiato ex 1227, comma 1,**
- **o esclusione di rilevanza causale della condotta del danneggiato.**

4439

irrilevanza nel rapporto privatistico condominiale (1102 c.c.) della regolarità amministrativa dell'opera; ancora sul "pari uso" e sull'intensità di godimento

La pronuncia **Cassazione civile sez. II, 20/02/2020, n. 4439**

Nell'ambito di una più ampia controversia, la Corte ha occasione di ribadire principi già noti. Il primo è quello che distingue il rapporto (privatistico) condominiale, da quello pubblicistico del rapporto tra il singolo condomino e la P.A.

Con riferimento ad un' innovazione individuale (realizzazione di un portale di ingresso) si allegava illegittimità dell'opera sotto il profilo dell'irregolarità amministrativa dei lavori.

La Corte di merito aveva rigettato la doglianza, osservando (con valutazione poi condivisa dal giudice di legittimità) che la **regolarità amministrativa dell'intervento atteneva esclusivamente al rapporto fra il privato e la pubblica amministrazione, ma era priva di rilievo nel rapporto tra condomini**: la mancanza delle necessarie autorizzazioni amministrative non connotava (per ciò solo) l'innovazione individuale come illegittima.

Ribadisce la Corte che qualora uno dei condomini, senza violare i limiti di cui all'art. 1102 c.c., faccia uso della cosa comune (*nella specie mediante la costruzione di un comignolo sul tetto dell'edificio*), **la mera mancanza delle concessioni o autorizzazioni amministrative, non può essere invocata dal condominio quale fonte di risarcimento del danno, riflettendosi esclusivamente nei rapporti tra il privato e la pubblica amministrazione** (Cass. 8 agosto 1990, n. 8040).

Quindi, ciò significa che **nei rapporti interprivatistici, non acquisisce rilievo in sé la denunciata violazione delle regole procedurali** dettate dal legislatore con riguardo allo svolgimento dell'attività edilizia, a meno che non si deduca e dimostri che, in concreto, **la inosservanza di una norma ordinata a garantire parametri di sicurezza**: ma deve trattarsi di una violazione che si traduce nel **concreto pregiudizio degli interessi perseguiti dalla normativa in materia condominiale**.

Il ricorrente deduceva la violazione degli artt. 1102,1118,1120 e 1122 c.c., *rilevando che le "vaste demolizioni" di muri portanti, oltre a non potere essere apprezzata come utilizzo lecito delle parti comuni, aveva violato l'art. 1102, per effetto della appropriazione della superficie e del volume preesistenti, peraltro concorrendo a modificare, ai sensi dell'art. 1118 c.c., il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni*.

Anche questo motivo viene ritenuto immeritevole di accoglimento: infatti, la Corte ribadisce:

- la norma di cui all'**art. 1120 c.c.**, nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle **innovazioni che comportino, per tutti i condomini, oneri di spesa;**
- ove l'innovazione non determini un distinto onere di spesa in capo ai singoli condomini, **opera, in tutta la sua estensione, il principio generale di cui all'art. 1102 c.c.**, in forza del quale ciascun partecipante può **servirsi della cosa comune** a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (Cass. 13 novembre 1978, n. 5220; Cass. 12 febbraio 1993, n. 1781; Cass. 10 aprile 1999, 3508; Cass. 27 dicembre 2004, n. 24006; Cass. 21 dicembre 2010, n. 25872; Cass. 5 dicembre 2018, n. 31462).

In quest'ottica va risolta anche la questione relativa all'alterazione (che la Corte nega) degli originari rapporti di valore tra le singole porzioni. Ricorda la Corte che **le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 c.c., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese,** al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso (v., ad es., Cass. 20 febbraio 1997, n. 1554, che, alla stregua di tale premessa, ha ritenuto *legittima l'apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, che per sua ordinaria funzione è destinato anche all'apertura di porte e di finestre, realizzata dal singolo condomino mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla sua proprietà esclusiva; per la riaffermazione del principio generale, si vedano anche Cass. 27 ottobre 2003, n. 16097; 14 novembre 2014, n. 24295).*

Ricorda la Corte di aver avuto modo di precisare che, **in ipotesi di divisione orizzontale in due parti di un appartamento in condominio non si determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle tabelle millesimali** ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari, ove non ricorra il presupposto della rilevante alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano, così come richiesto dall'art. 69 disp. att. c.c. (v. quanto si desume da Cass. 3 giugno 2019, n. 15109).

4445

obbligo di
trasparenza
dell'amministratore e
diritto del
condomino di
prendere visione dei
documenti contabili

Di trasparenza e di obbligo dell'amministratore di rendere disponibile (per il c.d. "autocontrollo") la documentazione contabile, anche se lo richiede un solo, singolo condomino, si occupa **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 20 febbraio 2020, n. 4445.**

Il condomino impugnava una delibera assembleare, per sentirne dichiarare la nullità e/o annullabilità della stessa, *lamentando la violazione del proprio diritto di esaminare la documentazione contabile, posta a fondamento dell'adottata delibera di approvazione del consuntivo.*

Il condominio, costituitosi in giudizio, resisteva all'impugnazione.

Il Tribunale rigettava la domanda poiché non risultava dagli atti che fosse stato impedito al condomino impugnante l'esame della documentazione, condannandolo alle spese di lite.

Proponeva appello il soccombente, che – tuttavia – veniva rigettato.

Non pago, il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte accoglieva, sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Per vero, la Cassazione accoglie il quarto motivo, che – tuttavia – assorbe tutti gli altri.

Adduceva, il ricorrente, “**la violazione o falsa applicazione di norme di diritto per violazione dell’art. 1130 c.c.**, là dove la Corte di merito avrebbe disatteso il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale ogni condomino ha la facoltà di richiedere e di ottenere dall’amministratore l’esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo, e non solo in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell’assemblea, purché ciò non sia di ostacolo all’attività di amministrazione.

La Cassazione parte dal rilievo che i giudici del merito avevano rilevato che il ricorrente era stato regolarmente convocato per l’assemblea condominiale con raccomandata semplice inviata dall’amministratore; e come l’opponente (da parte sua) avesse trasmesso all’amministratore richiesta scritta di visionare i documenti condominiali con lettera inviata, a ridosso dell’assemblea.

E, sulla base di tale considerazione, la Corte stessa rilevava che la successione degli eventi, come sopra richiamate, fossero, "di per se stesse", incompatibili con il diritto del condomino di esaminare la documentazione contabile prima della stessa seduta assembleare; conseguentemente concludendo nel senso che i tempi della richiesta non permettessero la visione dei documenti contabili prima dell’assemblea e che l’accoglimento della richiesta medesima avrebbe di certo ostacolato l’attività di amministrazione comportando il rinvio dell’assemblea stessa.

Sostanzialmente imputava al ricorrente di non essersi tempestivamente attivato.

Rileva la Cassazione che la sentenza di appello porta in sé una significativa contraddizione, tra:

- a.** il principio generale, correttamente invocato, in forza del quale: "in tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario **ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall’amministratore del condominio l’esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo** (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell’assemblea) **e senza l’onere di specificare le ragioni della richiesta** (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), **purché l’esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo** all’attività di amministrazione, non sia contrario ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini

richiedenti)" (Cass. n. 19210 del 2011; conf. Cass. n. 8460 del 1998; Cass. n. 15159 del 2001).

- b.** e la sua concreta applicazione, avendo al Corte di merito trascurato il contestuale ammaestramento, secondo il quale "il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e che a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condomini siano informati. Con il che, deve ritenersi che a fronte della richiesta del condomino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova (che nella specie non risulta assolto) della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente" (Cass. n. 19210 del 2011, cit.; con. Cass. n. 19800 del 2014; Cass. 19799 del 2014).

In altri termini, dice la Corte, una cosa è il "generico" diritto di prendere visione e consultare i documenti, quale forma di generico controllo sull'operato dell'amministratore, altra (e diversa) cosa è il diritto riferito alla partecipazione consapevole all'assemblea.

Quest'ultimo diritto, a differenza del primo (che è soggetto ad un canone della compatibilità), è caratterizzato da un canone, potremmo dire, di maggiore "assolutezza": non si ha più riguardo al canone dell'assenza di ostacoli all'attività amministrativa; bensì a quello dell'obbligazione (che si caratterizza come contenuto coesenziale al contratto di mandato amministrativo) dell'amministratore di rendere effettivo il diritto (primario) del condomino-mandante ad una partecipazione consapevole: quindi di predisporre un'adeguata organizzazione che, prescindendo dal canone dell'assenza di ostacoli, sia in grado di fronteggiare (sempre nell'ottica della ragionevolezza) la (anche repentina ed urgente) richiesta del condomino, di controllare la documentazione contabile ed amministrativa.

4499

chi è tenuto alla rimozione di una canna fumaria (inutilizzata) di pertinenza della proprietà solitaria: spetta agli attuali proprietari (e non al condominio)

La pronuncia **Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza 20 febbraio 2020, n. 4499** torna ancora sulla (più generale) questione della titolarità dei diritti e degli obblighi condominiali, meglio del canone di loro diretta riferibilità.

Il condominio chiedeva che i convenuti fossero condannati al pagamento delle spese da esso sostenute per la rimozione, in ottemperanza ad ordinanza sindacale, di una canna fumaria di proprietà di un condomino, realizzata in tubi di cemento-amianto sulla facciata dell'edificio.

Il Tribunale adito accolse la domanda e la corte respingeva il gravame, ritenendo che la proprietà della canna fumaria in capo agli appellanti fosse desumibile dalla destinazione funzionale della stessa ai locali loro appartenenti, posti al piano terra ed adibiti a panificio.

In particolare, essi non ritenevano rilevante la prova, emergente dai sopralluoghi della ASL, che la canna fumaria non fosse collegata al panificio di proprietà del condomino, non essendo stata dimostrata la cessazione del vincolo pertinenziale sin da prima dell'acquisto dell'unità immobiliare, ovvero che la stessa canna fumaria fosse stata "scollegata" da epoca antecedente al subentro dei nuovi proprietari del piano terra.

I soccombenti proponevano ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava con procedura semplificata, dissentendo – su ciò – dall'opinamento del relatore che, di contro, ne aveva – sempre secondo le forme del rito semplificato – l'accoglimento, per manifesta fondatezza.

Precisa, allora, la Corte che la questione sottoposte non riguarda l'accertamento della proprietà della canna fumaria, quanto, piuttosto, quella dell'individuazione di chi debba sostenere la spesa occorsa per la sua rimozione dalla facciata condominiale in ottemperanza ad ordine della pubblica autorità.

A quel punto, osserva la Corte, opera il principio in forza del quale Opera allora il principio per cui, in tema di condominio negli edifici, in ipotesi di spese inerenti alle parti comuni, le stesse sono ascrivibili ad uno o ad alcuni dei condomini, e non invece ripartite secondo le regole generali, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, soltanto ove sia accertata in sede giudiziale la responsabilità del singolo partecipante, il quale deve perciò assumere l'onere del relativo ripristino (Cass. Sez. 2, 24/04/2013, n. 10053; Cass. Sez. 2, 22/07/1999, n. 7890).

Applicando questo principio alla fattispecie concretamente considerata, rileva la Cassazione, che con riguardo ad edificio in condominio, una canna fumaria, appoggiata alla facciata del fabbricato, non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad uno solo dei condomini, ove sia destinata a servire esclusivamente l'appartamento cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione. Per superare tale presunzione, nascente dall'art. 1117 c.c., è dunque necessario dare prova che essa sia pertinente ad unità immobiliare di proprietà esclusiva (Cass. Sez. 2, 29/08/1991, n. 9231; Cass. Sez. 2, 31/07/2013, n. 18350).

Sono gli stessi ricorrenti, osserva la Corte, che la canna fumaria oggetto di lite era stata collegata, per la sua specifica funzione di scarico dei fumi, al forno che era utilizzato per l'attività di panificio esercitata in precedenza nell'immobile di attuale loro proprietà esclusiva dei condomini ricorrenti.

Risulta, quindi (e per stessa ammissione dei ricorrenti) In tal modo, si dà per dimostrato che la canna fumaria, della quale è stata disposta la rimozione, fosse in origine oggettivamente destinata, per le sue caratteristiche, a servire in via esclusiva l'unità immobiliare poi acquistata dai ricorrenti. Soccorre, quindi, nell'affermare la correttezza della decisione che pone solo a carico degli attuali proprietari la spesa, l'insegnamento di principio offerto da Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7449, che rende inoperante la "presunzione" di

condominialità stabilita dall'art. 1117 c.c. riguardo all'impianto in questione, posto che risulta che il medesimo era incontrovertibilmente – ed in via esclusiva - destinato al servizio dell'unità solitaria in proprietà (pur se da questi successivamente acquistata) dei ricorrenti, “proprio in forza della pregressa destinazione funzionale della canna fumaria era posta all'esclusivo servizio dei locali, siti al piano terra, adibiti a panificio”.

Chiosa, quindi, la Corte: è irrilevante, a questo fine (cioè, per l'eventuale ripristino della comproprietà della canna fumaria) che l'iniziale destinazione fosse poi (ed in un momento successivo) materialmente cessata ancor prima del loro acquisto, rendendosi il forno "indipendente" dal locale terraneo.

Infatti: *“Una volta ravvisato un rapporto di pertinenzialità, a norma dell'art. 817 c.c., tra una canna fumaria ed una porzione di proprietà esclusiva compresa in un edificio condominiale, la **cessazione di tale vincolo** avviene, invero, unicamente nei **limiti dettati dall'art. 818 c.c.**[II]. Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze se non è diversamente disposto.[III]. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.[III]. La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale), **ovvero non facendo meramente venir meno il rapporto di connessione materiale con la cosa principale** (e cioè mediante l'asportazione parziale dell'impianto ipotizzata dai ricorrenti), quanto elidendo il rapporto economico e giuridico di strumentalità e complementarità funzionale corrente tra le distinte res”*.

4500

quasi un obiter sul vincolo pertinenziale e sui poteri dell'assemblea

La Cassazione civile sez. VI, 20/02/2020, n.4500

La decisione in commento si caratterizza (nella sua stringatezza) per l'affermazione del potere dell'assemblea di disporre un vincolo pertinenziale tra proprietà solitarie e beni comuni.

Dunque, l'assemblea, con propria delibera, aveva assegnato a ciascun condomino le singole cantine condominiali in uso esclusivo.

Facoltà – osserva la Corte – che l'organo collegiale ha il potere di attribuire l'uso esclusivo di parte dei beni comuni ad un singolo condomino: ciò rientra nell'ambito delle sue competenze (collegiali) anche alla luce del disposto dell'art. 1102 c.c. (Cass. 24301/2017; Cass. 12310/2011).

4696

ancora sulla
ricorribilità per
cassazione del
decreto che rigetta la
richiesta di revoca
giudiziale
dell'amministratore.
In particolare, la
legittimazione
processuale dei
singoli condomini

Non nuova la fattispecie esaminata da **Corte di Cassazione, sez. VI Civile 21 febbraio 2020, n. 4696**, che – tuttavia- si segnala per la disamina di un aspetto non ricorrente.

Il fatto: La Corte di appello rigettava il reclamo proposto dal ricorrente avverso il provvedimento del Tribunale che rigettava la sua domanda di revoca giudiziale dell'amministratore in carica.

Al ricorso resistono non solo l'amministratore, ma anche tutti e undici i condomini, intervenuti adesivamente rispetto alla posizione dell'amministratore nel giudizio di revoca.

Per quel che sui interessa, la Corte di Appello aveva *affermato l'ammissibilità dell'intervento dei singoli condomini nel giudizio di revoca, finalizzato alla "tutela di dati personali e riservati", "interesse autonomo da quell'amministratore ma compatibile con quello da costui affermato nel giudizio"*, dando così luogo ad una "ipotesi di litisconsorzio facoltativo successivo, perché realizzato in corso di giudizio".

Il ricorrente si doleva di tale determinazione, censurando, in particolare, il fatto che il giudice di appello lo avesse condannato a rimborsare a tutte le controparti le spese processuali.

La Corte riteneva il ricorso manifestamente fondato e, perciò, annullava il decreto di rieggo della Corte di appello, nella parte relativa alla condanna alle spese, in favore di tutti gli intervenuti.

Infatti:

- a. l'intervento adesivo volontario, ex art. 105 c.p.c., degli altri condomini, pur ricorrendo un'ipotesi di cause sostanzialmente scindibili - ha però dato luogo ad un litisconsorzio necessario processuale, e perciò la causa deve considerarsi inscindibile in sede di impugnazione nei confronti della parte originaria, ancorché la decisione concerna le sole spese di lite, trattandosi di capo accessorio che condivide il ravvisato carattere di inscindibilità processuale della causa principale (arg. da Cass. Sez. 2, 06/05/2015, n. 9150; Cass. Sez. 2, 09/05/2018, n. 11156; Cass. Sez. 2, 26/09/2017, n. 22370).
- b. secondo il consolidato orientamento della Corte (Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 6 - 2, 30/03/2017, n. 8283; Cass. Sez. 6 - 2; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524; Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957) è inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte d'appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di **revoca dell'amministratore di condominio**, previsto dagli art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla **condanna al pagamento delle spese** del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo;
- c. il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, che può essere intrapreso su **ricorso di ciascun condomino**, riveste un carattere eccezionale ed urgente, oltre che

- sostitutivo della volontà assembleare, ed è ispirato dall'**esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione** condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore
- d. questa sua particolare "funzionalità" **non consente che al giudizio sulla revoca giudiziale dell'amministratore possano partecipare gli altri condomini o il condominio** (Cass. Sez. 2, 22/10/2013, n. 23955; Cass. Sez. 2, 23/08/1999, n. 8837). **Unico** soggetto **legittimato** ed interessato a **contraddire** è, infatti, **l'amministratore**. Il giudizio si ispira a canoni di **rapidità, informalità ed ufficiosità**, potendo, peraltro, il provvedimento essere adottato "*sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente*" (art. 64 c.c. disp. att., comma 1).
- e. Il decreto del tribunale di revoca **incide, quindi, sul rapporto di mandato** tra condomini ed amministratore al culmine di un procedimento camerale plurilaterale, nel quale, tuttavia, l'intervento giudiziale è pur sempre diretto all'attività di gestione di interessi. Per l'effetto, che il regolamento delle **spese (91 c.p.c.)** si esaurisce nell'ambito del **rapporto di mandato, tra il condomino istante e l'amministratore**, uniche parti legittimate del peculiare rapporto processuale.

Ed ecco spiegato l'errore della Corte di Appello, che non ha tenuto conto della essenziale delimitazione del procedimento camerale di revoca dell'amministratore di condominio, il quale, come già ricordato, non ha carattere decisorio ed incide unicamente sul rapporto corrente tra condominio ed amministratore.

E' chiaro -ricorda la Corte – che tale perimetrazione delimitativa della funzione, non determina un deficit di tutela, essendo **sempre possibile attivare la tutela giurisdizionale** piena dei diritti soggettivi afferenti il rapporto-mandato di amministrazione nelle forme dell' **ordinario giudizio contenzioso di cognizione**.

Avrebbe, quindi, la Corte dovuto negare il diritto dei singoli condomini interventori a conseguire la ripetizione delle spese processuali sostenute, erroneamente disposta nell'impugnato determinando un compenso unico rispetto a quello legittimamente liquidato all'amministratore (che, quindi, era l'unico soggetto legittimato ad ottenere il rimborso suntuario).

4697

sull'accertamento della qualità di condomino: la questione della legittimazione concorrente

Dell'accertamento della qualità di condomino si occupa **Corte di Cassazione, sez. VI Civile 21 febbraio 2020, n. 4697**.

Il caso: nel giudizio nel quale si discuteva, a' fini della soggezione o meno dell'attore all' obbligo di concorrere nelle spese condominiali, se costui fosse (o non fosse) effettivamente condomino, la Corte di Appello riteneva la non integrità del contraddittorio, rimettendo gli atti al giudice di primo grado.

Tale determinazione veniva resistita dal ricorrente.

La Corte, in primo luogo, ribadisce l'ammissibilità del ricorso, precisando che la sentenza, con cui il giudice d'appello riforma o annulla la decisione di primo grado e rimette la causa al giudice "a quo" ex artt. 353 o 354 c.p.c., è **immediatamente impugnabile con ricorso per cassazione, trattandosi di sentenza definitiva**, che non ricade nel divieto, dettato dall'art. 360 c.p.c., comma 3, di separata impugnazione in cassazione delle **sentenze non definitive su mere questioni, per tali intendendosi solo quelle su questioni pregiudiziali di rito o preliminari di merito che non chiudono il processo** dinanzi al giudice che le ha pronunciate (Cass. Sez. U, 22/12/2015, n. 25774).

Il caso sottoposto alla Corte si origina dalla domanda volta ad ottenere una pronuncia che escluda lo status di condomino agli effetti della comproprietà delle parti comuni e della soggezione all'onere del contributo delle spese.

Corretta è la decisione della Corte di merito che ha ribadito che **la domanda di accertamento della qualità di condomino, ovvero dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., non va proposta nei confronti della persona che svolga l'incarico di amministratore del condominio medesimo (come avvenuto nella specie), imponendo, piuttosto, la partecipazione quali legittimati passivi di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario.**

Si tratta di un ammaestramento assolutamente consolidato (Cass. Sez. 6-2, 25/06/2018, n. 16679; Cass. Sez. 6-2, 17/10/2017, n. 24431; Cass. Sez. 6-2, 22/06/2017, n. 15550; Cass. Sez. 2, 18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119): l'azione che ha per oggetto l'accertamento positivo o l'esclusione del diritto di condominio sulle parti comuni, esercitata dal titolare di una determinata proprietà immobiliare, **rende indispensabile l'integrità del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini**, giacché tale accertamento o esclusione si risolve comunque in un (a) **minore o maggior diritto proporzionale di condominio in capo a coloro cui appartengono le altre unità immobiliari**. La definizione della vertenza postula, dunque, una decisione implicante una statuizione in ordine a (b) **titoli di proprietà configgenti fra loro**, suscettibile di assumere valenza solo se, ed in quanto, data nei confronti di tutti i soggetti, asseriti partecipi del preteso condominio in discussione.

La conclusione (ricorda la Corte) è corroborata anche dall'ammaestramento delle Sezioni Unite (Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934), la quale ha enunciato il principio secondo il quale **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 con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota"**.

Nella motivazione si precisa in che cosa consista e come si estenda questa legittimazione concorrente: "Le Sezioni Unite con la sentenza 25454 del 2013 relativa ad azione di un condomino volta all'**accertamento della natura condominiale di un bene** hanno già avuto modo di affermare, con un esame

approfondito della questione, che **occorre integrare il contraddittorio nei riguardi di tutti i condomini qualora il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva formulando un'apposita domanda riconvenzionale** volta ad ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato che mette in discussione la comproprietà degli altri soggetti (più di recente v. Cass. n. 6649 del 15/03/2017).

Lo stesso principio (afferma ora la Corte) vale allorché vi sia **espressa azione in tal senso contro il condominio o qualora l'amministratore condominiale introduca un'azione che esula dalle attribuzioni conferitegli** dall'art. 1130 c.c., e dalla sfera di rappresentanza attribuitagli dall'art. 1131 c.c."

Contro questa ricostruzione, osserva ancora la Corte, non vale addurre il dato testuale dell' **art. 1131 c.c.**, secondo il quale l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, in quanto, proprio per la consolidata interpretazione giurisprudenziale già richiamata, **il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio si riflette nella facoltà di agire e di resistere in giudizio unicamente per la tutela dei diritti sui beni comuni, rimanendone perciò escluse le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni stessi, e, cioè, sul relativo diritto di comproprietà, che rientra nella disponibilità esclusiva dei condomini.** In tal modo, si assicura anche la regolare corrispondenza tra le attribuzioni dispositive dell'amministratore e dell'assemblea e la legittimazione a far valere nel processo le rispettive posizioni dominicali.

Da ciò il rigetto del ricorso.

4845

una precisazione
sulla competenza (per
materia e valore) che
interessa le liti
condominiali

La pronuncia **Cassazione civile sez. trib., 24/02/2020, n. 4845**

Sono ribaditi arresti noti e consolidati.

Si discuteva dell' opposizione ad una cartella emessa dal comune per il mancato pagamento del canone di occupazione permanente di spazio ed aree pubbliche comunali (COSAP), in riferimento all'occupazione di suolo pubblico con griglie ed intercapedini riferibili al condominio.

Il Comune (ente impositore) eccepiva l' incompetenza territoriale del giudice adito, ma il Giudice di Pace rigettava l' eccezione (ed accoglieva nel merito l' opposizione)

Il Comune proponeva appello (al cui esito veniva confermata la decisione di primo grado) e, quindi, ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava (per quel che qui interessa e che consente di individuare la competenza del Giudice di Pace anche per controversie non necessariamente "stretto senso condominiali", cioè come perimetrata dall'art. 71 quater c.p.c. - "violazione o errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II" del c.c. - e/o relative alla misura ed alla modalità di uso dei servizi condominiale), osservando che:

- la sentenza impugnata ha disatteso l'eccezione di incompetenza per valore e per materia del giudice di pace adito, sollevato dall'ente comunale impositore, osservando che "oggetto del presente giudizio è **una pretesa di natura patrimoniale**, quale il pagamento di un canone di concessione per l'occupazione di suolo pubblico da parte di griglie ed intercapedini di proprietà condominiale. Peraltro, dal tenore dell'atto introduttivo di primo grado emerge che il condominio contesta la debenza delle somme richieste dal Comune, eccependo la mancanza di un pregresso atto di concessione, mentre non risulta sussistente una controversia in ordine alla natura (demaniale o privata) della strada su cui insistono le griglie e le intercapedini".
- tale motivazione è perfettamente coerente con i principi enunciati nel 2011 dalle Sezioni Unite (Cass. SU, 19/10/2011, n. 21582, Rv. 619008 - 01), che hanno superato il diverso orientamento espresso dalla giurisprudenza fino ad allora dominante, a mente del quale si riteneva esclusa *rationae materiae* la competenza del giudice di pace in tutte le controversie immobiliari, cioè per tutte le cause afferenti a diritti tanto reali quanto personali relativi a beni immobili, rinvenendo tali pretese la loro fonte in un rapporto, giuridico o di fatto, riguardante un bene immobile (Cass. sez. 1, 07/02/2008 n. 2945, Rv. 601845 - 01)
- le Sezioni Unite del 2011, infatti, hanno sottoposto a revisione critica il precedente orientamento e, enunciando il principio di diritto ai sensi dell'art. 363 c.p.c., **hanno ritenuto sussistente la competenza del giudice di pace (nei limiti della sua competenza Per valore) anche in ordine alle controversie aventi ad oggetto pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto, giuridico o di fatto, riguardante un bene immobile, a meno che non vengano in considerazione questioni di natura petitoria** e, quindi, "salvo che la questione proprietaria non sia stata oggetto di una esplicita richiesta di *accertamento incidentale* di una delle parti e sempre che tale richiesta non appaia, *ictu oculi, alla luce delle evidenze probatorie, infondata e strumentale* - perchè formulata in violazione dei principi di lealtà processuale - allo spostamento di competenza dal giudice di prossimità al giudice togato (da ultimo, nello stesso senso, v. Cass. sez. 6-2, 11/07/2018, n. 18201).

4890

presunzione di
condominalità:
sottoscala situato all'
interno del
complesso
condominiale

Di individuazione della natura condominiale (o solitaria) dei beni si occupa **Cassazione civile sez. VI, 24/02/2020, n.4890**, con specifico riferimento al sottoscala.

La cassazione è investita del ricorso che censurava la validità della sentenza che accertava la natura condominiale del sottoscala. Il condomino reclamante avanzava la domanda nei confronti dei singoli condomini e dell'amministratore di condominio.

Il ricorso (da parte di colui che reclamava la qualificazione del bene come di proprietà esclusiva) è rigettato, in quanto:

- (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27145 del 21/12/2007, Rv.601112; conformi, Cass. Sez.2, Sentenza n. 9093 del 16/04/2007, Rv.596402 e Cass. Sez.2, Sentenza n. 1680 del 29/01/2015, Rv.634966) in presenza di uno stabile asservimento di un bene al godimento delle proprietà (va precisato, di tutte le proprietà) individuali situate all'interno dell'edificio in condominio, si deve presumere che detto bene sia di proprietà comune a tutti i condomini. In proposito, questa Corte ha affermato che "Affinché possa operare, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il cosiddetto diritto di condominio, è necessario che sussista una relazione di accessorietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonché un collegamento funzionale fra primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva.
- Pertanto qualora, per le sue caratteristiche funzionali e strutturali, il bene serva al godimento delle parti (e di tutte le parti) singole dell'edificio comune, si presume -indipendentemente dal fatto che la cosa sia, o possa essere, utilizzata da tutti i condomini o soltanto da alcuni di essi- la contitolarità necessaria di tutti i condomini su di esso
- la presunzione può essere vinta da un titolo contrario,
- è il singolo condomino reclamante la proprietà esclusiva del bene che deve dimostrare che non si tratta di bene rientrante nella "presunzione di condominialità", dovendosi – a tal fine – rilevare che il titolo (salvo che non si tratti del titolo originario, che, quindi, con l'originaria segmentazione dà origine la condominio) di acquisto può essere valorizzato solo se da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione.
- ciò si può tranquillamente affermare proprio sulla scorta del carattere non tassativo dell'elencazione contenuta nell'art. 1117 c.c.: infatti, l'esistenza del concreto asservimento del bene a vantaggio delle varie proprietà esclusive comprese nel condominio costituisce una presunzione di proprietà condominiale del bene stesso, che può essere superata, con onere probatorio a carico della parte rivendicante la proprietà esclusiva, soltanto mediante "un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non sono determinanti le risultanze del regolamento di condominio, nè l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5633 del 18/04/2002, Rv.553833; conformi, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8301 del 26/05/2003, Rv.563560; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 07/05/2010, Rv.613094; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20593 del 07/08/2018, Rv.650001).

Per avere un riferimento concreto: i giudici del merito – osserva la Cassazione – avevano correttamente evidenziato che i condomini resistenti avevano "... dato prova dell'attitudine funzionale del vano posto al servizio e godimento collettivo e del collegamento sempre funzionale con le unità

immobiliari al momento dell'acquisto; mentre spettava al ricorrente che ne rivendicava la proprietà esclusiva darne la prova... così come spettava al medesimo offrire prova anche dell'eccepita collocazione arbitraria dei contatori e delle condutture elettriche nel vano e del fatto che il locale non fosse ab origine sin dalla costituzione del condominio destinato al servizio del fabbricato e delle unità immobiliari, come risultato in causa"

4909

illegittimità (ex art. 1102 c.c.) di innovazioni individuali che determinano l'annessione di bene comune (nella specie, cornicione e grondaie) alla proprietà solitaria

Di una particolare applicazione dell'art. 1102 c.c. si occupa **Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 24 febbraio 2020, n. 4909**

La massima: La realizzazione da parte di un condomino di una modifica nella sua proprietà esclusiva, facendo anche uso delle parti comuni, rimane sottoposta, ex art. 1102 c.c., al divieto di alterare la destinazione della cosa comune e al divieto di impedire agli altri partecipanti di farne pari uso secondo il loro diritto.

Il caso: il contenzioso trae origine dalla domanda con la quale il condominio conveniva un condomino avanti il G.d.P. chiedendo l'accertamento dell' illegittimità degli interventi realizzati dal convenuto sul terrazzo dell'immobile di proprietà, consistiti, nella specie, nell'avanzamento del terrazzo a filo del muro perimetrale di facciata, con annessione del cornicione e della parte di gronda che lo attraversa.

Il Giudice di Pace rigettava la domanda, sul presupposto che "dalla documentazione prodotta in atti e dall'istruttoria esperita gli interventi eseguiti sulle parti comuni non abbiano violato l'art. 1102 c.c. o l'art. 1120 c.c. non essendo dimostrato che i suddetti interventi abbiano alterato la destinazione della cosa comune o che abbiano impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso".

Il condominio proponeva appello che il Tribunale accoglieva, "accertata l'illegittimità delle opere realizzate sul terrazzo dell'appartamento di proprietà" degli odierni ricorrenti, ha condannato i medesimi "al ripristino dello stato dei luoghi originario autorizzando il Condominio, in caso di inerzia protratta oltre sessanta giorni dalla sentenza, a provvedere a tali opere direttamente".

La Corte, con procedimento decisorio semplificato, rigettava il ricorso, nella sostanza (come si vedrà) ribadendo i rigorosi limiti (anche sotto il profilo della tutela del decoro architettonico e dell'estetica) presidiano la possibilità di realizzare innovazioni solitarie.

Infatti, precisa la Corte che **la realizzazione da parte di un condomino di una modifica nella sua proprietà esclusiva (nella specie, dell'avanzamento del terrazzo con annessione del cornicione e della parte di gronda che lo attraversa), 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.**

Si ribadisce che 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 parte condominiale**, è compito

del **giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità** se congruamente motivato: nel caso concreto, la Corte valorizza il passaggio motivazionale nel quale il Tribunale ha spiegato le ragioni per cui la realizzazione delle opere ha alterato la destinazione e impedito agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto.

Per affermare l' illegittimità dell'apprensione solitaria del cornicione e della parte di gronda che lo attraversa, che il condomino ha realizzato attraverso l'avanzamento della terrazza di proprietà esclusiva, la Corte perimetra un proprio consolidato orientamento:

- a. "il parapetto del balcone costituisce **parte della facciata dello stabile, in ragione della sua prevalente funzione estetica per l'edificio**, così da divenire elemento decorativo ed ornamentale essenziali della facciata".
- b. proprio il richiamo sulla **prevalente funzione estetica** (rispetto a quella "naturale" di segregazione della proprietà esclusiva) porta la Corte a ribadire (Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071) che:
 - i **balconi di un edificio condominiale non rientrano**, infatti, tra le **parti comuni**, ai sensi dell'art. 1117 c.c., **non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso**, il rivestimento del parapetto e della soletta
 - questo canone non si applica ed i **balconi divengono eccezionalmente "beni comuni"** quando svolgono una **prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole.**
 - se, quindi, il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale esegue opere sui propri beni facendo uso anche di beni comuni (nel caso in cui, sembra debba esser detto in premessa, ai balconi debba esser attribuita una connotazione prevalentemente estetica: qualcosa di equivalente al c.d. "vincolo di facciata"), **andando così ad interagire con le parti comuni dell'immobile egli deve rispettare i limiti (cfr. pari uso e destinazione) consentiti dall'art. 1102 c.c.** (Cass. Sez. 2 , 28/02/2017, n. 5196, relativa proprio a domanda di riduzione in pristino di un balcone sul quale erano state eseguite opere in violazione dell'art. 1102 c.c.: *Qualora il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale esegua opere sui propri beni facendo uso anche di beni comuni, indipendentemente dall'applicabilità della disciplina sulle distanze, è necessario che, in qualità di condomino, utilizzi le parti comuni dell'immobile nei limiti consentiti dall'art. 1102 c.c. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva accolto la domanda di riduzione in pristino del balcone di una veranda ricostruito senza rispettare l'allineamento verticale con gli altri balconi in quanto le opere dovevano ritenersi eseguite in violazione dell'art. 1102 c.c., causando una sensibile riduzione all'ingresso di luce ed aria nella proprietà inferiore e nella chiostrina).*
 - accertata la **funzione preminentemente estetica del balcone** in questione, rileva la Corte che è marginale il dato in forza del quale **la parte interessata ai lavori consistesse in una ringhiera metallica.**

Infatti, osserva la Corte, è di rilievo destinato a soccombere perché **la natura di parte comune dei rivestimenti e degli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore di un balcone**, che contribuiscono a rendere **l'edificio condominiale esteticamente gradevole, può** (ecco la necessità di uno specifico accertamento) essere ravvisata con riguardo tanto a parapetti, quanto a balaustre, ringhiere e simili.

- sotto questo profilo (appunto, alterazione del vincolo di facciata) costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne **alteri le linee architettoniche**, ma anche quella che comunque **si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso**, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio
- tale giudizio di compatibilità è rimesso all' insindacabile (in sede di legittimità) apprezzamento del giudice di merito, **non sindacabile in Cassazione** ove non presenti vizi ex art. 360 n. 5 c.p.c. (Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10350), **non** potendosi attribuire, tra l'altro, decisiva, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., al **grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio**, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (Cass. Sez. 2, 16/01/2007, n. 851).

4959

accertamento della proprietà dell'androne, suo asservimento a proprietà solitaria, mediante apertura di intercomunicazione: ancora su litisconsorzio necessario

La pronuncia **Cassazione civile sez. II, 25/02/2020, n.4959** riafferma principi noti.

Si discuteva dell'abusiva realizzazione di un'apertura tra cantinato e androne, cui il convenuto pretendeva di accedere.

La Corte non pronuncia nel merito del ricorso, in quanto:

- la Corte di appello aveva qualificato al domanda come di "*verifica se il cantinato stesso faccia o abbia fatto parte del condominio*". L'azione con cui l'attore chiede, l'accertamento dell'inesistenza di una situazione di proprietà - anche in comunione o condominio - sul fondo di cui l'attore stesso si dichiara proprietario, al pari delle azioni con cui si chiede l'accertamento dell'inesistenza di una servitù o altro diritto reale altrui, è comunque inquadrabile - al di là delle questioni nominalistiche - nell'ambito dell'art. 949 c.c. In tal senso conforme al tenore dell'art. 949 c.c. (secondo cui "il proprietario può agire per **far dichiarare l'inesistenza di diritti**", non limitati nel genus, "affermati da altri sulla cosa") va dunque letta la sentenza impugnata nel brano sopra riportato: quindi, ogni diritto antagonista, anche se non reclamato da altri, integra gli estremi della negatoria servitutis;
- in virtù di un consolidato orientamento giurisprudenziale cui va data continuità (v. ad es. tra le moltissime Cass. n. 12767 del 17/11/1999, n. 5603 del 17/04/2001, n. 9902 del 26/04/2010, n. 2170 del 30/01/2013, n. 3925 del 29/02/2016, n. 4685 del 28/02/2018 e - al di fuori

dell'ambito condominiale - ad es. n. 6622 del 06/04/2016), **quando l'azione sia diretta non al semplice accertamento dell'inesistenza (o esistenza) dell'altrui diritto, ma al mutamento di uno stato di fatto mediante la demolizione di manufatti o costruzioni, ricorre un'ipotesi di litisconsorzio necessario** tra i proprietari dei beni interessati; in tali ipotesi, la mancata integrazione del contraddittorio è rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado e anche in sede di legittimità, se sulla questione non si sia formato il giudicato e se il presupposto e gli elementi di fatto a fondamento dell'eccezione emergano con evidenza dagli atti senza necessità di nuove prove e dello svolgimento di ulteriori attività vietate nel giudizio di cassazione.

- il difetto di integrità del contraddittorio **va rilevato d'ufficio, anche in sede di legittimità e senza che vi sia necessità di sollecitare il contraddittorio** trattandosi di questione di diritto e processuale (cfr. Cass. n. 3432 del 22/02/2016 specificamente in tema di mancata integrazione del contraddittorio): nel caso concretamente sottoposto all'esame della Corte **emerge con chiarezza dagli atti che sussistono altri comproprietari dell'androne** dal quale si pretende condanna del convento alla rimozione di manufatti danti luogo all'accesso al cantinato: nei confronti degli altri supposti aventi diritto va, dunque, integrato il contraddittorio, con conseguente rinvio degli atti al primo giudice.

5059

ancora sulla
presunzione di
condominialità: in
particolare, il cortile

Di utilizzo del bene comune da parte del singolo condomino (nella specie, cortile con box auto) tratta **Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, n. 5059**

L'attore convenne al giudizio del Tribunale alcuni condomini chiedendone la *condanna a rimuovere i box/garage realizzati nell'area condominiale adibita a parcheggio*, nonché al risarcimento dei danni.

La Corte di Appello, in riforma della sentenza di primo grado, ordinava di ai convenuti di rimuovere i box auto dall'area di parcheggio condominiale, dando per superati i limiti di cui all'art. 1102 c.c., in quanto una porzione cospicua dello spazio comune risultava occupata stabilmente con quei manufatti, con conseguente sottrazione dello stesso all'uso collettivo.

Proponeva ricorso per Cassazione la parte soccombente.

Rileva la Cassazione costituire accertamento di fatto, incensurabile in sede di legittimità, che, in concreto, una rilevante parte del cortile comune era stata occupata stabilmente dai box/garage realizzati dai ricorrenti, con conseguente sottrazione della stessa all'uso comune, e perciò violazione del principio stabilito dall'art. 1102 c.c..

Dunque, la decisione del giudice del merito risultava conforme all'orientamento consolidato del giudice di nomofilachia, secondo il quale:

- (Cass. 8 marzo 2017, n. 5831) i **cortili** (ed esplicitamente pure le stesse **aree destinate a parcheggio**, dopo l'entrata in vigore della L. n. 220 del

- 2012), rispetto ai quali (A) **manchi un'espressa riserva di proprietà** nel titolo originario di costituzione del condominio, (B) **rientrano tra le parti comuni dell'edificio condominiale, a norma dell'art. 1117 c.c.**,
- per l'effetto (Cass. Sez. 2, 21/05/1994, n. 4996; Cass. 9 dicembre 1988, n. 6673; Cass. 14 dicembre 1988, n. 6817; Cass. 16 febbraio 1977, n. 697), la loro **trasformazione, sia pure solo in parte, in un'area destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di box o autorimesse**, a beneficio di alcuni soltanto dei condomini, comporta sia un'alterazione della consistenza strutturale della cosa comune, sia una sottrazione della destinazione funzionale della stessa
 - dunque, non può non essere invocato il disposto ed i limiti posti dall'art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 24/02/2004, n. 3640; Cass. Sez. 6-2, 18/03/2019, n. 7618): infatti, l'interpretazione consolidata depone nel senso di rilevare che **l'uso della cosa comune** da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al **duplice divieto** di alterarne la **destinazione** e di impedire agli altri partecipanti di **fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto e la destinazione della res.** Conseguentemente (e con una significativa analogia con la fattispecie esaminata) configura un abuso agli effetti dell'art. 1102 c.c., la condotta del condomino consistente nella stabile occupazione - mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura - di una porzione del cortile comune, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà.

5060

ancora su uso più intenso della cosa comune: apertura sul muro perimetrale per realizzare il collegamento con altra proprietà solitaria

Nemini (neppure il condominio) res sua servit: lo ribadisce **Cassazione civile sez. VI, 25/02/2020, n.5060**. Il caso: si discuteva della legittimità dell'apertura di un varco nel muro perimetrale condominiale praticata da una condomina, per mettere in collegamento un vano seminterrato di sua proprietà compreso nel attore (e che contestava e resisteva l' iniziativa) con una corte sempre di proprietà della condomina, ma estranea al Condominio attore.

Il Tribunale accolse la domanda del condominio, ordinando la rimessione in pristino stato.

La Corte di Appello confermò la sentenza di primo grado, ribadendo che il collegamento creato tra i due beni di proprietà della condomina convenuta, mediante l'apertura del varco nel muro perimetrale, aveva costituito un illegittimo peso a carico del Condominio, non rientrante tra i limiti di uso della cosa comune ex art. 1102 c.c.

Avverso tale decisione ricorreva per Cassazione la soccombente, ma la Corte confermò la sentenza di appello.

Questo il percorso argomentativo seguito dalla Corte:

- è ammaestramento consolidato quello secondo il quale (Cass. Sez. 2, 05/03/2015, n. 4501; Cass. Sez. 2, 06/02/2009, n. 3035; Cass. Sez. 2,

19/04/2006, n. 9036; Cass. Sez. 2, 18/02/1998, n. 1708) in tema di uso della cosa comune, **è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile pure di sua proprietà ma estraneo al condominio**, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacchè in tal modo viene **imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini**

- **non rileva**, per eventualmente affermare la legittimità di un tale asservimento, **considerare** che la **condominalità del muro perimetrale comune** legittima il singolo condomino ad apportare ad esso tutte le modificazioni che gli consentano di **trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità** aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini, in quanto la **"presunzione"** ex art. 1117 c.c., di comunione "pro indiviso" opera per quelle **parti del complesso che, per ubicazione e struttura, siano - nel momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune** o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, sulla base di una relazione di accessorietà tra parti comuni ed unità immobiliari
- infatti, le c.d. "parti comuni" sono funzionalmente e strumentalmente asservite alle proprietà solitarie e, quindi, non possono esser gravate di "pesi" o "oneri" comunque funzionali non alle singole proprietà solitarie, bensì ad altre proprietà individuali, ma estranee al condominio: nel condominio, **le parti elencate o richiamate dall'art. 1117 c.c., non offrono, invero, alcuna utilità autonoma e compiuta**, in quanto la loro utilizzazione oggettiva e il loro godimento soggettivo sono unicamente **strumentali all'utilizzazione o al godimento degli appartamenti compresi nel medesimo complesso edilizio**
- quindi, la destinazione a servizio di un bene condominiale, integra "abuso" della cosa comune: **se un condomino fa uso di un bene condominiale a fini esclusivi di miglior godimento di altro immobile di sua proprietà individuale che non sia compreso nel condominio, è evidente l'alterazione** funzionale che viene così impressa al vincolo destinatorio della parte comune.

In termini più generali, ribadisce la Corte che (Cass. Sez. 6 - 2, 25/06/2019, n. 17022) la valutazione dei presupposti di operatività della **presunzione legale di comunione** di talune parti dell'edificio condominiale, stabilita dall'art. 1117 c.c., va, del resto, operata con riferimento **al momento della nascita del condominio**, il che porta ad **escludere** anche che possa rilevare il collegamento materiale restando escluso che sia determinante il **collegamento materiale (pertinenziale) eseguito successivamente**.

Quindi, è assolutamente irrilevante (perché è circostanza che non può valere per affermare la costituzione di un vincolo pertinenziale) il rilievo (che pur

il ricorrente sosteneva) secondo il quale, *per effetto dell'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale, la proprietà "dominate" entri a far parte del complesso condominiale, e quindi della contitolarità delle parti comuni di questo, così divenendo "bene comune" anche l'area esterna di proprietà esclusiva messa in collegamento con l'unità immobiliare già compresa nel condominio stesso.* Oppone la Corte:

- a. ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, sicchè il condomino che si serve del muro perimetrale nel rispetto della sua destinazione, per ricavarne maggiore vantaggio nel godimento di un'unità immobiliare già strutturalmente e funzionalmente collegata al bene comune, come presuppone l'art. 1117 c.c., lo fa nell'esercizio del diritto di condominio e non avvalendosi di una servitù (in pratica, agisce "uti condominus", titolare della "proprietà solitaria" e non "uti dominus", cioè, come proprietario esclusivo del bene estraneo al condominio);
- b. se, per contro, il muro perimetrale venga sfruttato, aprendo un nuovo passaggio, al fine di ricavarne **utilità per un immobile estraneo all'originario condominio, non** si determina certo un **ampliamento per accessione** del complesso condominiale, ma la imposizione di una **servitù illegittima** sul bene comune
- c. del resto, la regola nemini res sua servit non trova piena applicazione in materia condominiale: la stessa ipotizzata costituzione di un vincolo pertinenziale, ai sensi ed agli effetti di cui agli artt. 817 ed 818 c.c., postula che il **proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità della cosa accessoria**, sì da poterla validamente destinare, in modo durevole, al servizio od all'ornamento dell'altra: tale esclusività non può ravvisarsi con riferimento al "muro perimetrale" di un edificio condominiale, che sia oggetto di proprietà comune, dovendosi escludere la possibilità che esso possa essere oggetto della **instaurazione di una relazione di pertinenza con unità immobiliari di proprietà individuale esterne al condominio per atto proveniente solo dal titolare** di dette porzioni (cfr. Cass. Sez. 2, 12/12/1977, n. 5386).
- d. **fin superfluo ricordare che l'accertamento del superamento dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c., al condomino, che si assuma abbia alterato, nell'uso della cosa comune, la destinazione della stessa, ricollegandosi all'entità e alla qualità dell'incidenza del nuovo uso, è comunque riservato al giudice di merito e, come tale, non è censurabile in sede di legittimità.**

5061

mai controllo di merito ed opportunità sulla delibera

Rimarca principi noti **Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, 25 febbraio 2020, n. 5061**

Veniva impugnata alcune delibere assembleare, relativa all'approvazione del consuntivo dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio.

Il Tribunale ne annullava due, ma la Corte di Appello accoglieva il gravame, respingendo integralmente le impugnazioni, osservando che l'assemblea condominiale aveva inteso approvare l'esecuzione dei lavori ad un determinato costo, seppur superiore alle originarie previsioni, e di tale scelta non era possibile sindacare in sede giudiziale la convenienza economica.

Non poteva, dice la Corte, ravvisarsi il vizio di eccesso di potere della maggioranza nel quantificare il corrispettivo dei lavori eseguiti da un terzo.

Proprio su questo si fondava il ricorso per cassazione, adducendo il ricorrente, nel suo unico motivo di giudizio, di ritenere, per contro, evidente l'eccesso di potere perpetrato dall'assemblea, che ha approvato il pagamento di un corrispettivo per opere mai eseguite dall'appaltatore, o comunque sovrastimate.

La Corte ritiene il ricorso manifestamente infondato, rilevando (secondo il suo consolidato orientamento, cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20135; Cass. Sez. 2, 20/06/2012, n. 10199; Cass. Sez. 2, 20/04/2001, n. 5889; Cass. Sez. 2, 26/04/1994, n. 3938; Cass. Sez. 2, 09/07/1971, n. 2217) che:

- sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici, **il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito** ed al controllo della **discrezionalità** di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve **limitarsi al riscontro della legittimità** che, oltre ad avere riguardo (a) alle norme di legge (b) o del regolamento condominiale, può abbracciare (c) anche l'eccesso di potere, ma solo quando la causa della deliberazione risulti sulla base di apprezzamento di fatto del contenuto di essa che spetta ai giudici del merito - falsamente deviata dal suo modo di essere,
- anche nel caso di eccesso di potere non si transita nel giudizio di merito, perché, anche in questo caso, lo strumento di cui all'art. 1137 c.c., non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, quanto piuttosto a **stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea** (e, quindi, rientrandosi latamente nell'alveo perimetrato della violazione di legge).
- ciò che, senza ombra di dubbio, **esula dal sindacato di legittimità** sono tutte le valutazioni di merito e che riguardano le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni ().
- nello specifico, si è ritenuto che (Cass. Sez. 2, 14/10/2008, n. 25128; Cass. Sez. 2, 05/11/1990, n. 10611) non può esser richiesto l'intervento dell'autorità giudiziaria per sindacare la validità della delibera di **approvazione dei lavori straordinari e di ripartizione delle correlate spese**, *censurando, ad esempio, l'opportunità della scelta dell'appaltatore operata dall'assemblea, o l'accettazione di un preventivo di spesa meno vantaggioso di quello contenuto in altra offerta, ovvero, adducendo l'inutilità o l'irrazionalità dei lavori approvati*
- l'unico caso, quindi, in cui (per ragioni, per così dire, di merito) si può impugnare una delibera è se essa integra un oggetto o un'attività che (a'

sensi dell' **art. 1109 c.c., n. 1** e secondo il prudente apprezzamento del giudice del merito), **arrecava grave pregiudizio alla cosa comune.**

In concreto (e tanto per avere un metro di giudizio) si ritiene incensurabile una deliberazione che, in realtà, venga impugnata in relazione non al danno che abbia apportato alla conservazione o al godimento delle parti comuni, quanto sotto il profilo della *gravosità e della carenza di giustificazione delle spese da essa implicate a carico dei singoli condomini.*

5062

il verbale passaggio delle consegne e l'approvazione del rendiconto non è non è riconoscimento di debito

Della pretesa dell'amministratore cessato per compensi e rimborso spese anticipate, si occupa **Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, 25 febbraio 2020, n. 5062**

L'amministratore cessato, chiedeva (ed otteneva) decreto ingiuntivo esponendo di essere creditore del condominio per compensi professionali e rimborso di spese anticipate per la gestione condominiale.

La domanda si fondava sul verbale di "passaggio di consegna" all'amministratore subentrante e su una delibera condominiale, che riteneva dimostrassero la sussistenza del credito.

Il condominio proponeva opposizione, negando l' idoneità dei titoli addotti.

Il Tribunale accoglieva l'opposizione e di idoneo avviso era la Corte di Appello.

L' amministratore opposto ricorreva per Cassazione, sostenendo che *la sottoscrizione da parte del nuovo amministratore del verbale di consegna, indicante anche il credito a lui spettante, avrebbe valore di atto di ricognizione del debito. Inoltre, l'approvazione da parte dell'assemblea dei conti presentati, rappresentando la situazione patrimoniale al 31 dicembre , rilevava come riconoscimento di un suo credito, avendo l'assemblea verificato di dover procedere al pagamento dei saldi, tar cui non potevano non esser ricompresi "i debiti verso l'amministratore per compensi e anticipazioni di cassa da parte dell'amministratore", cui era seguito il versamento di un acconto.*

L'amministratore censurava anche la determinazione dei giudici del merito, i quali ritenevano prova inidonea a dimostrare che il professionista aveva effettuato anticipazioni a favore del condominio la documentazione degli esborsi dai suoi conti personali (e ciò anche alla luce della riscontrata "confusione dei patrimoni concretamente riscontrata).

Concludeva (riassuntivamente) rilevando che la prova del proprio credito risultava da tre dati:

1. il passaggio di consegne al nuovo amministratore con il riconoscimento del debito del Condominio;
2. il bonifico effettuato a titolo di acconto;
3. la delibera assembleare che ebbe ad approvare i rendiconti e ad autorizzare il nuovo amministratore a procedere ai pagamenti.

La Cassazione, come rilevato, decreta l'infondatezza del gravame, in quanto:

- costituisce orientamento più che consolidato (Cass. Sez. 2, 26 febbraio 2019, n. 5611; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498) quello in forza del quale il principio secondo cui, poiché il **credito dell'amministratore** per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del Condominio si fonda, **ex art. 1720 c.c.**, sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, **è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il Condominio) che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore** di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita
- in concerto, spettava all'amministratore fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute; quindi, l'assemblea aveva il potere di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali, ma solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498 "*Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti dai prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e pertanto l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando invece all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore*". ; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892 "*Il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo.*");
- a conferma, viene ribadito che l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente, ovvero anche un pagamento parziale, a titolo di acconto, di una maggiore somma, **non costituiscono prove idonee del debito nei confronti dell'amministratore cessato da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo** tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La **sottoscrizione del**

verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, **non integra, pertanto, una ricognizione di debito** fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498 cit.).

- la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'**approvazione del rendiconto** consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, **non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore** con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazioni a poste passive specificamente indicate (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153 *“In materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso“*)
- infatti, è il **mandatario** che agisce in giudizio per la corresponsione del compenso ed il recupero delle spese e degli esborsi sopportati per l'esecuzione dell'incarico **a dover fornire la dimostrazione dei fatti che ne costituiscono il fondamento**, e cioè dell'esecuzione del negozio gestorio e dell'esborso effettuato in occasione di esso. E la prova deve esser particolarmente rigorosa: **non si può chiedere che essa sia dimostrata in giudizio tramite ctu**: non trattandosi di accertare, perciò, situazioni di fatto verificabili soltanto con il ricorso a specifiche cognizioni tecniche, *neppure è censurabile in sede di legittimità la mancata disposizione della consulenza tecnica d'ufficio da parte del giudice di merito, utilizzando altrimenti la consulenza come strumento idoneo ad esonerare la parte dall'onere della prova o a procurare esplorativamente circostanze o elementi non provati.*

Da ciò il rigetto del ricorso.

5096

ancora sulla
responsabilità
aquiliana ex art. 1669
c.c. anche nel caso di
committente/vendito
re; decadenza dalla
denuncia e
legittimazione
dell'amministratore

Di portata “sistemica” la decisione resa da **Cassazione civile sez. III, 25/02/2020, n. 5096** in tema di vizi di beni condominiali, responsabilità dell'appaltatore-venditore e legittimazione dell'amministratore.

La sentenza è particolarmente estesa ed articolata: ne riferisco, quindi, per singoli arresti.

Si discuteva dell'azione intentata dal da alcuni condomini contro il venditore e dell'appaltatore (e con la chiamata in causa del direttore dei lavori e

del progettista, che chiamavano in causa le rispettive compagnie), nella quale interveniva altro condomino, per ottenere la condanna delle società convenute all'esecuzione dei lavori necessari a porre rimedio ai gravi danni alle parti comuni ed alle proprietà esclusive del complesso condominiale residenziale.

In disparte delle varie questioni che esulano dallo stretto ambito del comparto condominiale, ammonisce la Corte (nel confermare la sentenza di merito, che aveva ritenuto la concorrente responsabilità di tutti i soggetti coinvolti):

- a. (Cass. 30/05/2007, n. 16202) **l'art. 1669 c.c. individua una responsabilità aquiliana** (cioè, di natura extra-contrattuale) **"di ordine pubblico, sancita per finalità di interesse generale, che trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti"**, invocabile **anche dall'acquirente contro il venditore**, allorchè questi abbia **costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, abbia assunto nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera.**
- b. si tratta, quindi, di una responsabilità "diffusa". Quindi, l'art. 1669 c.c., trova applicazione, oltre che nei casi in cui
 1. **il venditore abbia provveduto (direttamente) alla costruzione con propria gestione** di uomini e mezzi,
 2. nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, **la costruzione sia, comunque, a lui riferibile in tutto o in parte** per avere ad essa partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento dell'altrui attività o di impartire direttive o di sorveglianza, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività da lui riservatasi.
 3. "chi ha **deciso di far costruire un immobile da destinare alla successiva vendita** (intera o frazionata) a terzi, e che per far questo **appalti** l'opera ad un diverso soggetto (impresa edile) è tenuto alla **garanzia prevista dall'art. 1669 c.c.**" (Cass. 20/02/2018, n. 4055): quindi, concludiamo noi, anche il committente (pur in vista della futura vendita) che appalti l'opera a terzi risponde della responsabilità (extra-contrattuale) per gravi vizi e difetti e per pericolo di rovina.

Per cui, in concreto, tale disposizione trovava applicazione, in quanto la società ricorrente, venditrice dei beni per cui è causa, era la "committente" dello stabile condominiale e, dunque, in tale posizione, *aveva mantenuto un potere di controllo e di sorveglianza sull'esecuzione delle opere*, per cui aveva conseguito autonomamente i titoli di legittimazione ad edificare;

- c. e per quanto riguarda la questione "decadenza" dall'azione per asserita tardiva denuncia dei vizi, osserva la Corte che, sebbene non sia escluso dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 31/05/2011, n. 12030). che il termine di decadenza per la denuncia dei vizi, **cominciando a decorrere solo dal giorno in cui il committente abbia conseguito**

1. **un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti**
2. o della loro **derivazione causale dalla imperfetta esecuzione dell'opera,**
3. **non** essendo sufficienti **manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti,**
può richiedere un accertamento tecnico preventivo allo scopo di rivelare con certezza la causa ed esatta entità del fenomeno (canone che non trova applicazione nel caso – concretamente riscontrato – in cui il danneggiato non fu messo in grado di partecipare al giudizio per accertamento tecnico preventivo, da altri promosso per individuare la sussistenza dei denunciati vizi).
4. si tratta di **verificare se la conoscenza acquisita “aliunde” degli esisti dell’ ATP** (per esempio, durante l’assemblea condominiale) abbia integrato la natura e le funzioni della "denuncia" richiesta dall'art. 1669 c.c.. La Corte lo esclude, rilevando che si tratta – in ogni caso – di **dichiarazione a recezione necessaria** (art. 1334 c.c., in combinato disposto con il successivo art. 1335 c.c., da cui si evince che la dichiarazione, oltre che pervenire a conoscenza anche presunta del destinatario, deve essere "diretta" a tale persona "determinata" per "produrre effetto"), in funzione della sua attitudine a influire sulla sfera giuridica del destinatario, che si troverà esposto a pretese che, altrimenti, sarebbero state precluse da decadenza. Quindi: **la natura ricettizia della comunicazione che impone il suo pervenimento al destinatario è tale da non poter ritenere sufficiente la eventuale conoscenza aliunde da parte del destinatario del contenuto dichiarativo** per la produzione dell'effetto giuridico, perchè implicherebbe la equiparazione della recettività degli atti unilaterali ad un mero meccanismo a finalità informativa.
5. è una questione sostanzialmente assimilabile a quello dell'art. 2966 c.c., disciplinante il **c.d. riconoscimento impeditivo della decadenza**, diverso da quello interruttivo della prescrizione ex art. 2944 c.c., che mutua sostanzialmente da tale ultima norma la formula per cui il riconoscimento medesimo deve essere, per i diritti disponibili, "proveniente dalla persona contro la quale si deve far valere il diritto". In relazione a ciò, pare doversi desumere dall'art. 2966 c.c., che, se il riconoscimento deve - su sul **capo passivo**, della relazione giuridica interessata dalla decadenza - essere "proveniente dalla persona contro la quale si deve far valere il diritto", sul **capo attivo** del rapporto contrattuale anche il "compimento dell'atto previsto dalla legge o dal contratto", soggetto a decadenza, **debba provenire dal soggetto che può "far valere il diritto"** (Cass. 08/10/2018, n. 24717).

d. per quel che concerne la legittimazione dell'amministratore del condominio: **l'art. 1130 c.c., n. 4**, che attribuisce all'amministratore il potere di compiere **atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio**, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre

1. agli atti conservativi necessari ad **evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune**, d.2. l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi **atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato**;

E, dunque, da qualificare come rientrante tra gli atti conservativi di cui all'art. 1130 c.c., n. 4 l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti. Si tratta, infatti, di una ipotesi di **causa comune di danno** che abilita alternativamente (si parla di legittimazione concorrente) l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto (Cass. 31/01/2018, n. 2436).

Le società convenute avrebbero dovuto, al fine di contestare la legittimazione del condominio, visto che si trattava di danni da infiltrazioni che avevano coinvolto il lastrico solare, quindi una parte del complesso condominiale che si presume di proprietà comune - il lastrico solare, come del resto le terrazze a livello, anche nell'ipotesi in cui vengano sfruttate esclusivamente da un determinato soggetto, conservano la funzione prioritaria di copertura dell'intero edificio - vincere la presunzione di comunione, offrendo la prova che il danno lamentato avesse riguardato singole unità immobiliari o, cosa impossibile nel caso di specie, che il danno da infiltrazione anziché da un problema di impermeabilizzazione derivasse da un cattivo utilizzo del lastrico o una cattiva manutenzione del lastrico, che, in quanto tale, sarebbe imputabile esclusivamente al suo proprietario o ai singoli proprietari.

5522

ancora sul compenso dovuto all'amministratore cessato ed al credito per rimborsi risultanti dallo scompenso di bilancio

Del rapporto tra amministratore cessato (società) e condomini, si occupa **Cassazione civile sez. II, 28/02/2020, n. 5522**.

In pratica, l'amministratore veniva condannato a restituire al condominio l'importo da questi trattenuto e/o erogate:

- a. a titolo di rimborso anticipazioni risultanti dallo scompenso di bilancio tra entrate ed uscite (presupponendo l'amministratore che tali somme gli spettassero, in quanto da lui "presuntivamente" anticipato);
- b. per maggiori spese erogate rispetto a quelle autorizzate in sede di preventivo spese. Spese tutte risultanti da bilanci predisposti dall'amministratore ma che l'assemblea non approvava.
- c. le somme corrisposte a sé medesimo, in forza di contratti che l'amministratore aveva stipulato con se stessa per l'esecuzione di opere

(tra l'altro, in corso di causa era stato accertato che mancavano in atti il computo metrico ed elaborati tecnici che consentissero l'individuazione delle aree interessate dai lavori, per cui la spesa sostenuta non poteva ritenersi giustificata in quanto non concretamente verificabile).

La Corte di Appello dichiarava l'appello (con il quale l'amministratore chiedeva la riforma della sentenza di primo grado, che condannava l'amministratore alla restituzione delle somme illegittimamente trattenute e non restituite al momento del passaggio delle consegne) inammissibile in quanto, per i motivi prospettati, non aveva ragionevoli probabilità di essere accolto.

Veniva, per l'effetto, ricorso per Cassazione la sentenza di primo grado.

Dal punto di vista processuale ricorda la Corte che è privo di rilievo il "riferimento" all'ordinanza di inammissibilità dell'appello, resa ex art. 348 ter c.p.c. Tale provvedimento non è ricorribile per cassazione, nemmeno ai sensi dell'art. 111 Cost., comma 7, ove si denunci l'omessa pronuncia su un motivo di gravame, attesa la natura complessiva del giudizio "prognostico" che la caratterizza, necessariamente esteso a tutte le impugnazioni relative alla medesima sentenza ed a tutti i motivi di ciascuna di queste, ponendosi, eventualmente, in tale ipotesi, solo un problema di motivazione (Cass. sez. un. 1914 del 2016; conf. Cass. n. 23151 del 2018).

All'amministratore i condomini contestavano una serie di irregolarità:

- a. l'impiego di somme in eccedenza rispetto a quanto autorizzato in sede di bilancio preventivo 2013 e/o la mancata autorizzazione di talune spese ordinarie e straordinarie;
- b. il prelievo di somme da fondi speciali vincolati ad altro uso;
- c. l'impossibilità di controllare la congruità delle spese sostenute per genericità delle fatture poste a giustificazione delle stesse;
- d. la non congruità delle spese in quanto non affiancate dalla richiesta di altri preventivi ad alte imprese ed in quanto la società amministratrice dava incarico a sè stessa per l'esecuzione dei lavori".

Dice l'amministratore: il presupposto indicato dal condominio attore nelle proprie conclusioni per la richiesta restituzione delle somme e il risarcimento del danno era la **mancata approvazione assembleare della spesa straordinaria**, cosa ben **diversa** dall'**accertamento della congruità della spesa medesima**: *l'accoglimento della domanda costituirebbe, quindi, "violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato"*.

Replica la Corte, per rigettare il motivo, che il Tribunale ha esplicitamente sottolineato come, in sede di atto introduttivo, il Condominio attore avesse mosso tutta una serie di censure all'operato dell'amministratore condominiale, ponendo in evidenza: per giurisprudenza consolidata di questa Corte, *il principio di corrispondenza fra il chiesto ed il pronunciato, fissato dall'art. 112 c.p.c., implica unicamente il divieto per il giudice di **attribuire alla parte un bene non richiesto** o comunque di emettere una statuizione che non trovi corrispondenza nella domanda, ma **non** osta a che il giudice renda la pronuncia richiesta in base ad una **ricostruzione dei fatti di causa - alla stregua delle risultanze istruttorie - autonoma rispetto a quella prospettata dalle parti** nonchè in base all'applicazione di una norma giuridica diversa da quella invocata dall'istante (Cass. n. 16809 del 2008;*

Cass. n. 10542 del 2003), purché (come nella specie) restino *immutati il petitum e la causa* petendi (Cass. n. 2209 del 2016).

Per il resto il ricorso è rigettato per ragioni di rito: sostanzialmente rilevando che il ricorrente sollecitava una rimediazione (nel merito) del materiale istruttorio raccolto, precluso al giudice del merito.

La sentenza, più che per la sua giuridica rilevanza, si caratterizza per la specificità della fattispecie considerata che – proprio per questo – merita di essere segnalata.

5529

irragionevole durata
del processo e
legittimazione del
condomino e dell'
amministratore

Insolita la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 28/02/2020, n. 5529.**

La Corte di appello accoglieva parzialmente l'opposizione, revocando il decreto che condannava il Ministero al ristoro per irragionevole durata del processo, dichiarando il difetto di legittimazione del ricorrente, accogliendo, per quanto qui interessa, l'eccezione di difetto di legittimazione di una delle parti, rilevando che questi *non risultava nè tra le parti originarie nè tanto meno intervenuto in epoca successiva nel giudizio presupposto, non assumendo alcun rilievo che lo stesso fosse intervenuto quale amministratore del condominio.*

A fondamento del ricorso deducevano i ricorrenti:

- l'amministratore di condominio è legittimato ad agire per violazione del termine di ragionevole durata del processo avente ad oggetto l'impugnazione di delibera assembleare concernente la distribuzione dei posti auto all'interno di uno spazio comune: non aveva considerato la Corte che egli, nell'agire in giudizio, aveva speso la sua qualità di amministratore del condominio.;
- altra doglianza riguardava, poi, il fatto che si riteneva il difetto di legittimazione dell'opponente (in secondo grado) a seguito dell'intervenuta cessione della quota dell'originario ricorrente: veniva – così - e proprio con riferimento al fatto che tra il primo e secondo grado del giudizio di merito era intervenuta la vendita dell'appartamento. Quindi l'indennizzo spettava solo per il “tempo processuale” nel corso del quale il ricorrente era rimasto proprietario del bene.

La Corte accoglie (ritenendolo fondato) quest'ultimo motivo. Ciò sulla base del seguente percorso argomentativo:

Secondo la Corte

- a. "In tema di *trasferimento del diritto controverso per atto tra vivi a titolo particolare, il processo prosegue tra le parti originarie* e, pertanto, sono ininfluenti le vicende attinenti a posizioni giuridiche attive o passive successive all'inizio della causa. Ne deriva che l'acquirente del diritto contestato, pur potendo spiegare intervento volontario ex art. 111 c.p.c., non diviene litisconsorte necessario e che è validamente emessa la sentenza che non abbia disposto nei suoi confronti l'integrazione del contraddittorio" (Sez. 2,

Sent. n. 14480 del 2018): risultava dagli atti che il ricorrente aveva partecipato anche al giudizio di secondo grado e, dunque, gli spettava anche per questa fase l'equa riparazione

- b. questo il principio di diritto conseguentemente affermato: "Nel caso di successione a titolo particolare nel diritto controverso, il processo, in virtù del principio stabilito dall'art. 111 c.p.c., continua tra le parti originarie, con la conseguenza che *l'alienante mantiene la sua legittimazione attiva ("ad causam"), conservando tale posizione anche nel caso di intervento, ai sensi del medesimo art. 111 c.p.c., comma 3, del successore a titolo particolare, il quale ha legittimazione distinta e non sostitutiva, ma autonoma*. Ne discende che, **ai fini della domanda di equa riparazione ai sensi della L. 24 marzo 2001, n. 89, ciascuno di loro non potrà che riferire la pretesa indennitaria per violazione del termine ragionevole del processo alla diversa durata della rispettiva presenza nel giudizio presupposto" (Sez. 2, Sent. n. 1200 del 2015).**

Quindi, ciascun condomino "soffre" dell' irragionevole durata solo per il periodo durante il quale partecipa al condominio che è "parte" del processo che dura irragionevolmente: il che, da un lato, limita l'entità del risarcimento (confinandolo nel segmento temporale corrispondente al concentrarsi della proprietà solitaria in capo al singolo reclamante); dall'altro ne estende la platea (ben possibile essendo che una singola proprietà solitaria appartenga – per la durata del processo - a più soggetti).

andrea andrich
avvocato in venezia