

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

luglio 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

13272	6
un caso paradigmatico sulla responsabilità da cosa in custodia (2015 c.c.) e da rovina di edificio (2053 c.c.)	
13783	6
in tema di classificazione catastale degli immobili (rendita catastale e benefici fiscali)	
14092	9
responsabilità da cosa in custodia ed accertamento della natura condominiale del bene	
14257	10
un interludio: l'auto-responsabilità del consumatore (ed il condominio è consumatore)	
14294	11
recinzione di area condominiale, servitù di passaggio ed innovazioni ex art.1102 c.c.	
14300	14
lavori straordinari: limiti ai poteri dell'assemblea ed impossibilità di di invasione delle proprietà solitarie	
14599	17
il condominio non ha personalità giuridica e l'amministratore non è mandatario con rappresentanza: a' sensi dell'art. 2704 c.c. la quietanza di pagamento priva di data certa non è opponibile al condomino esecutante che sia creditore del debitore, a sua volta creditore del condominio	
14601	21
una precisazione processuale in tema di ripetizione di somme non dovute, ma escusse in forza di titolo provvisoriamente esecutivo	
14711	23
controversia tra impresa e condominio, transazione tra condominio e precedente proprietaria e responsabilità solidale del nuovo acquirente	
15299	25
è giudizio di fatto, quello con cui si afferma o si nega l' esistenza del condominio	

15301	26
una conferma: determina annullabilità (e non nullità) l'omessa convocazione del condomino	
15304	27
in tema di recesso unilaterale dal contratto di appalto concluso con il condominio (e, più in generale, di ristoro di lucro cessante nel caso di risoluzione del contratto)	
15434	28
ancora sulla determinazione della competenza per valore nel caso di impugnazione della delibera assembleare	
15475	31
aspettando Godot (in attesa delle SS.UU.) sul rapporto tra opposizione a decreto ingiuntivo ed impugnativa di delibera	
15696	32
sull' obbligo di pagamento dei contributi per interventi straordinari, in difetto di approvazione del consuntivo	
15675	35
ancora sulla complementarità concettuale delle nozioni di decoro architettonico e di aspetto architettonico	
15695	36
innovazioni solitarie sulla cosa comune, soccombenza ed obbligo di preventiva informazione in capo al condomino	
15697	37
ancora sulla ricorribilità per Cassazione del decreto ex art. 1105 c.c. e sulla necessità di preventiva convocazione dell'assemblea, per l'attivazione del rimedio sostitutivo	
15698	40
una situazione peculiare: sconfinamento del cappotto termico e rispetto delle distanze	
15702	41
ancora sul pagamento del compenso (ed il rimborso delle anticipazioni) in favore del cessato amministratore	

15705	43
ancora sul condominio minimo	
15992	45
due conformi sulla ricorribilità per cassazione della pronuncia sulla revoca giudiziale dell' amministratore	
15995	47
due conformi sulla ricorribilità per cassazione della pronuncia sulla revoca giudiziale dell' amministratore	
15996	48
impugnazione di delibera assembleare ed esibizione della documentazione contabile	
16005	49
una precisazione processuale: a che giudizi si applica il termine lungo semestrale e non annuale	
16066	50
legittimazione (processuale) integrità del contraddittorio ed uso della cosa comune: in specie, installazione di canna fumaria nella facciata condominiale	
16048	51
una conferma su “quando” nasce il condominio	
16337	52
condominio minimo e nomina di amministratore	
16338	54
una conferma: l'impugnazione di delibera assembleare nulla non è soggetta a decadenza (e, quindi, a consolidamento)	
16341	55
condominio minino e rimborso spesa di gestione individuale: in specie, il requisito dell' urgenza	
16342	57

impugnazione di delibera assembleare: legittimazione del singolo condomino ed intervento (adesivo autonomo)

16423 59

ancora sulla destinazione di un' area a parcheggio pubblico di proprietà privata: indisponibilità degli standard urbanistico - edilizio

16426 61

sulla revoca "cautelare" dell'amministratore per gravi irregolarità

16531 63

una conferma su nullità ed annullabilità della delibera di spesa: nessuna maggior onere può essere imposto al condomino, se la modifica ai criteri di spesa non è accettata dal condomino obbligato

13272

un caso paradigmatico sulla responsabilità da cosa in custodia (2015 c.c.) e da rovina di edificio (2053 c.c.)

Merita menzione **Cassazione civile sez. VI, 01/07/2020, n. 13272** per la peculiarità del caso considerato.

Sappiamo che

- art. 2051 c.c. = per esonerarsi dalla responsabilità da cosa in custodia, il custode (dominus) della cosa deve provare il caso fortuito
- art. 2053 c.c. = il proprietario dell'edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni da rovina, salvo che provi che la rovina stessa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione

I giudici del merito rigettavano la diretta ad ottenere la condanna al risarcimento del danno subiti da un immobile di proprietà dell'attrice colpito da una pioggia di detriti provocati dallo scoperchiamento del tetto dell'edificio del condominio convenuto in occasione di un forte temporale.

La ragione del rigetto si sostanziava nel fatto che sulla base del complesso degli elementi istruttori acquisiti nel corso del giudizio, era emersa la natura eccezionale dell'evento atmosferico dedotto in giudizio, la cui entità doveva ritenersi tale da rivestire un'incidenza causale autonoma, di per sè solo sufficiente a provocare i danni denunciati dall'attrice, con la conseguente insussistenza dei presupposti previsti dagli artt. 2051 e 2053 c.c. per la riconduzione della responsabilità dei danni dedotti a carico degli originari convenuti.

Questa valutazione è confermata dalla Cassazione, che rigetta il ricorso, rilevando – tra le altre cose – che infondata deve ritenersi l'argomentazione, sostenuta dall'odierna ricorrente, circa il (pretesamente erroneo) mancato approfondimento, da parte della corte territoriale, *dell'eventuale sussistenza di vizi di costruzione o di difetti di manutenzione dell'immobile delle parti convenute, avendo i giudici di merito avuto cura di precisare come l'evento atmosferico dedotto in giudizio avesse assunto intensità e proporzioni tali da assumere, di per sè solo, la qualità di 'causa unica degli eventi dannosi denunciati*, sì da rendere del tutto **irrilevante** l'eventuale acquisizione della prova dell'*esistenza o meno di vizi di costruzione o di difetti di manutenzione dell'immobile del condominio convenuto*, atteso il **carattere assorbente dell'efficacia, in ogni caso e comunque determinante (ossia anche in presenza del più elevato livello qualitativo della costruzione o della manutenzione dell'edificio), del ridotto evento atmosferico.**

Sentenza – quella testè riassunta – che si caratterizza proprio per il fatto di individuare un caso paradigmatico di esclusione della responsabilità, a fronte di un evento (eccezionale) da solo idoneo a causare il lamentato pregiudizio.

13783

in tema di classificazione catastale degli immobili (rendita catastale e benefici fiscali)

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. VI, 06/07/2020, n. 13783** non afferisce esattamente alla materia condominiale: ce ne occupiamo per l'interesse che essa presenta, a livello di enunciazione di principi generali.

Si discuteva di classificazione catastale di un immobile: il giudice territoriale aveva confermato la categoria A/1 precedentemente esistente rispetto alla cat. A/2 proposta in sede di DOCFA. Ciò sulla base del rilievo secondo il quale *persistevano elementi sintomatici del carattere signorile del cespite immobiliare correlati all'estensione, ubicazione e caratteristiche intrinseche dello stesso, avuto anche riguardo all'inserimento del medesimo in un contesto immobiliare caratterizzato da ben 17 appartamenti situati nello stesso condominio, pure accatastati in Categoria A/1, ciò confermando che l'immobile del contribuente, in relazione alla dimensione di vani 9,5 e dell'estensione(mq.200) doveva ritenersi sussumibile nella categoria A/1.*

Il ricorso per Cassazione proposto dal condomino-contribuente era rigettato, sulla scorta delle seguenti considerazioni.

Infondata, dice la Corte, deve ritenersi la censura che contestava la censura contesta l'accertamento di fatto operato dal giudice di merito in ordine alla qualificazione di un'abitazione come "signorile", "civile" o "popolare".

Infatti, ricorda la Corte di legittimità, è appena il caso di rammentare che il carattere signorile dell'immobile, correlato alla **categoria A/1, in assenza di una specifica definizione legislativa delle categorie e classi, corrisponde alle nozioni presenti nell'opinione generale in un determinato contesto spazio-temporale e non va mutuata dal D.M. 2 agosto 1969,**

Differenti, infatti, sono le funzioni attribuite alle distinte classificazioni.

- a. il procedimento di **classamento** è volto all'attribuzione di una categoria e di una classe e della relativa **rendita** alle unità immobiliari,
- b. la qualificazione in termini "di lusso", ai sensi del **D.M. 02.08 1969**, risponde alla finalità di precludere l'accesso a talune **agevolazioni fiscali**, sostanzialmente, IVA e Imposta di Registro (cfr. Cass. n. 23235/2014, anche Cass. n. 23235 del 2014; Cass. n. 7329 del 2014; ed anche, in riferimento al beneficio cd. prima casa, Cass. n. 8502 del 26.9.1996; n. 8600 del 2000; n. 17604 del 2004) - cfr. Cass. n. 6731/2015-.) P. e. vedi – ab origine - *legge del 02/07/1949 - N. 408 Le case di abitazione, anche se comprendono uffici e negozi, che non abbiano il carattere di abitazione di lusso, la cui costruzione sia iniziata entro il 31 dicembre 1953 ed ultimata entro il biennio successivo all'inizio, saranno esenti per venticinque anni dall'imposta sui fabbricati e relative sovraimposte dalla data della dichiarazione di abitabilità (1).*

Soggiunge la Cassazione che *in tema d'imposta di registro, il carattere non di lusso del fabbricato, al fine dell'applicazione dei benefici per l'acquisto della "prima casa" di cui all'art. 1, comma 6, l. 22 aprile 1982 n. 168, va riscontrato sulla sola base dei requisiti all'uopo fissati dall'art. 13 l. 2 luglio 1949 n. 408, nonché dei decreti del Ministro dei lavori pubblici emanati in attuazione della delega con tale norma conferita, mentre resta priva di autonoma e decisiva rilevanza la classificazione catastale.*

Dalla successiva articolazione della motivazione, si desume che il giudizio relativo alla classificazione di un immobile si rapporta ad un apprezzamento di fatto, che – ove congruamente motivato – non è suscettibile di censura in sede di legittimità. Nel caso concreto, rileva la Cassazione, come i giudici del merito abbiano accertato la natura signorile in forza (non della

ricorrenza di uno dei parametri che invece la disciplina fiscale individua per qualificare un cespite immobiliare come di lusso, ma) dalla complessiva ponderazione degli elementi caratterizzanti l'immobile, nel suo complesso considerato, in relazione alla ritenuta natura "signorile" dell'immobile (giudizio agganciato alla comparazione con numerosi immobili allocati nello stesso condominio e risultanti di categoria signorile, vie più confermata dalle dimensioni e dal concreto assetto dell'immobile).

Opportuno un richiamo al testo normativo: secondo il D.M. 02.08.1969 sulle caratteristiche delle abitazioni di lusso (definizione, si ripete, rilevante a' soli fini fiscali), tali debbono esser considerate:

- le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".
- le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali
- le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.
- le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.
- le case composte di uno o più piani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta
- le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)
- le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.
- le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.

14092

responsabilità da cosa
in custodia ed
accertamento della
natura condominiale
del bene

La pronuncia **Cassazione civile sez. VI, 07/07/2020, n.14092** ritorna – seppur in forma, per così dire, semplificata – sull’ eterno problema della responsabilità da cosa in custodia. L’attore evocava al giudizio del Tribunale i tre convenuti *per ottenere il risarcimento dei danni subiti a seguito di infiltrazioni che avevano interessato il soffitto dell'appartamento a causa della rottura delle tubature poste a servizio dell'immobile sovrastante, di proprietà dei convenuti stessi.*

Uno dei convenuti si costituiva in giudizio, chiedendo di *chiamare in causa il condominio quale proprietario delle tubature.* Disposta la chiamata (ed, a sua volta, l’ integrazione del contraddittorio nei confronti della compagnia di assicurazione del condominio), il Tribunale rigettava la domanda con condanna dell’attrice al pagamento delle spese nei confronti del condomino e compensazione nei rapporti con le altre parti.

Riteneva il giudice di primo grado che, ricorrendo l’ipotesi prevista all’art. 2051 c.c., **l’attrice avrebbe dovuto dimostrare il nesso di causalità tra i danni riportati e la cosa in custodia.**

Disposta – in sede di gravame - consulenza tecnica che attestava **l'impossibilità di stabilire la natura condominiale o esclusiva della condotta** che avrebbe causato il danno lamentato, l’appello veniva rigettato.

Avverso tale statuizione proponeva ricorso per cassazione il soccombente, che la Corte dichiarava inammissibile, sulla scorta, per quanto qui interessa, delle seguenti argomentazioni.

1. i giudici del merito hanno ritenuto persuasive ed assorbenti le considerazioni espresse dal consulente d’ufficio, cui si sono uniformati, prendendo atto dell’ impossibilità di stabilire la proprietà della condotta che aveva ingenerato il danno;
2. la verifica in concreto della proprietà esclusiva della tubatura orizzontale, si traduce in una indagine di fatto, inammissibile in sede di legittimità.
3. in ogni caso, dice la Cassazione “ **è pacifico che si tratti di tubatura orizzontale e che la stessa è oggetto di proprietà comune fino al punto di diramazione** degli impianti nei locali di proprietà esclusiva”
4. la responsabilità per le cose in custodia presuppone l’allegazione del **nesso causale**, che significa dimostrazione della **verificazione dell’evento e imputabilità dello stesso alla parte convenuta**, ivi compresa la **prova della proprietà** della res che avrebbe determinato il danno (Cass. 7 agosto 2013, n. 18855): intuitivamente, è questo l’elemento essenziale (sotto il profilo dell’ affermazione del nesso eziologico) che ricorre, qualora si debba definire l’ attribuibilità (sotto il profilo dell’ individuazione della causa del danno di un dato evento ad un bene comune od alle singole proprietà solitarie, laddove il bene medesimo possa essere (come risulta, per esempio, nel caso di tubazione comune e di successivo suo diramarsi nelle singole proprietà esclusive) promiscuamente attribuito.

Da ciò, dunque, la declaratoria di inammissibilità.

14257

un interludio: l'auto-responsabilità del consumatore (ed il condominio è consumatore)

Non inerisce alla materia condominiale (ma è certamente di particolare interesse, nella misura in cui viene affermata la regola dell'autoresponsabilità del consumatore) la sentenza resa da **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 8 luglio 2020, n. 14257**, che idealmente si collega a quel filone di pronunce che valorizzano l'obbligo di buona fede (e di collaborazione del condomino) nella gestione condominiale e nel rapporto con l'amministratore. La mente corre alla recentissima Cass. 10844/2020 che afferma espressamente l'obbligo di buona fede e correttezza anche per i condomini, definendo – secondo questo canone – i limiti, i tempi e le forme del diritto del condomino di visionare i documenti contabili.

La sentenza qui invocata interessa proprio in considerazione dell'affermazione che la tutela consumeristica (quella, per intenderci, che tutela il condomino – ente, ma anche il singolo condomino – nei confronti dell'amministratore e di terzi) non opera “a senso unico”: vale sempre la regola per la quale *vigilantibus non dormientibus iura succurrunt*.

In altri termini, il fatto di esser parte “debole” non esonera il tutelato dal tutelarsi, comunque, da sé e di far tutto quanto è in suo potere per rendere efficaci i mezzi di tutela predisposti a suo favore dall'ordinamento (obbligo di reciproca collaborazione).

Il fatto: si tratta di una richiesta di risarcimento del danno rivolto da un viaggiatore nei confronti di un tour operator, cui veniva addebitata la mancata informazione delle difficoltà (e modalità) di transito dalla Siria alla Giordania. In pratica l'attrice (soccobete nei giudizi di merito e, per l'effetto, ricorrente in cassazione) adduceva di non esser stata adeguatamente informata circa le condizioni applicabili al cittadino di uno Stato membro dell'UE in materia di passaporto e visto per entrare in Siria e, perciò, di essere stata costretta, una volta fermata all'aeroporto di Aleppo, per la presenza sul passaporto di un timbro giordano, indicativo di un loro precedente ingresso in Israele ed essere stata trattenuta dalla polizia siriana per dodici ore, a proseguire verso Amman ove era stata nuovamente bloccata e da cui aveva potuto proseguire il viaggio ricongiungendosi al resto del gruppo solo dopo alcuni giorni.

Il ricorso per Cassazione (avverso le sentenze di merito che rigettavano le domande) veniva rigettato offrendo alla Corte l'occasione per perimetrare un canone di portata generale, quando si parla di tutela consumeristica: quello del canone dell' **autoresponsabilità del consumatore**.

Trascorre la Corte:

- a. costituisce una costante della normativa consumeristicamente orientata che *l'obbligo di trasferire informazioni* da chi agisce come professionista o imprenditore nel mercato verso chi versa, per definizione normativa, *in una situazione di svantaggio informativo* opera anche nella fase che precede la conclusione del contratto, perchè assolve tanto la funzione di impedire *menomazioni volitive* dipendenti dall'ignoranza di fatti e di circostanze

rilevanti quanto quella di *disvelare notizie utili al pieno controllo dello svolgimento del rapporto.*

- b. si fa strada nell'ordinamento l'individuazione di una **misura di ragionevolezza cui devono attenersi le misure consumeristiche**, onde **non sbilanciare** la tutela del consumatore, favorendone gli abusi, (cfr., ad esempio, Corte di Giustizia, causa C-412/06, causa C-489/07, causa C-511/08): *cioè* (è illuminato questo parallelismo, laddove lo si relazioni al rapporto condomino-amministratore, soprattutto ove rapportato all'aspetto dinamico) *quanto sarebbe avvenuto, nel caso di specie, ove avesse assecondato la richiesta di tutela di chi lamentava un pregiudizio informativo solo nominale e che, non potendo addurre una parzialità informativa che avesse davvero inciso sul suo consenso, non risultava affatto realmente pregiudicato.*
- c. piuttosto che anteporre formalisticamente il **c.d. dogma consumeristico che vuole il consumatore in una situazione di presunzione assoluta di debolezza, sempre e comunque meritevole di protezione**, e che ragiona degli obblighi di informazione come di obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico -ritenendo, quindi, che l'informazione non pervenuta nella sfera di conoscibilità del consumatore ovvero pervenutagli in forma incompleta o tardiva, quale che fosse la capacità o la possibilità di utilizzare a suo vantaggio le informazioni avute, non è mai immune da conseguenze - il giudice a quo (dice la Corte, individuando quella che effettivamente può ben esser posta come linea-guida) ha privilegiato l'opposta soluzione ispirata evidentemente al **principio di auto-responsabilità del consumatore, correggendo le conseguenze che sarebbero derivate dall'applicazione dello strictum ius**. Infatti, ha ritenuto che la disponibilità per iscritto, qualche giorno prima della partenza, da parte del ricorrente dell'informazione di cui aveva bisogno e che la stessa, evidentemente **con negligenza non aveva utilizzato**, non le avesse provocato alcuna conseguenza pregiudizievole suscettibile di essere risarcitoriamente compensata.

Sintetizziamo e generalizziamo:

- a. condomino-consumatore, parte debole in situazione di asimmetria informativa e volitiva, verso il professionista, **sì** ;
- b. sua tutela anche nel caso di negligenza, mancata attenzione e difetto di collaborazione nella corretta esecuzione del contratto di mandato amministrativo avente ad oggetto la gestione condominiale, **no**.

14294

recinzione di area
condominiale, servitù
di passaggio ed
innovazioni ex
art.1102 c.c.

La Cassazione civile sez. II, 08/07/2020, (ud. 19/09/2019, dep. 08/07/2020), n.14294

Il fatto: i proprietari di un appartamento, posto al primo piano di un complesso condominiale, convenivano al giudizio del Tribunale il proprietario dell'appartamento sottostante, dolendosi del fatto che la convenuta aveva realizzato - in luogo della preesistente - una *nuova e più arretrata recinzione dello*

spazio condominiale, nella quale aveva aperto un varco idoneo a consentire l'accesso carrabile all'abitazione ed all'area pertinenziale scoperta di sua esclusiva proprietà e che aveva realizzato inoltre nell'area scoperta una "pompeiana".

La domanda conseguentemente volta ad ottenere la condanna al ripristino dello status quo ante (destinazione "a verde" dell'area scoperta di pertinenza dell'appartamento di proprietà della convenuta) veniva accolta.

La Corte di appello, adita in sede di gravame, condannava l'appellata (convenuta) *a ripristinare senza lasciare varchi la recinzione originaria, collocandola ove era in precedenza ubicata, a rimuovere la "pompeiana" realizzata nell'area scoperta, a risarcire il danno.*

Secondo i giudici del merito:

- la nuova recinzione non poteva considerarsi meramente sostitutiva della preesistente recinzione condominiale;
- la nuova recinzione era collocata in posizione più arretrata rispetto alla precedente e presentava un varco chiuso da un cancello dapprima inesistente
- per l'effetto, doveva concludersi trattarsi di **innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 2, siccome suscettibile di recare pregiudizio alla sicurezza del fabbricato e tale da rendere il bene comune inservibile all'uso ed al godimento degli altri condomini**, sicchè sarebbe stato necessario il consenso dei condomini tutti
- inoltre, la "pompeiana" costituiva una struttura "di dimensioni tali da ostruire la vista a piombo e obliqua", indipendentemente dall'apertura del tendone, mentre, il titolo d'acquisto degli appellanti principali (attori in primo grado) non menzionava alcun limite al loro diritto di veduta verticale ed obliqua: dunque, la "pompeiana" andava senz'altro rimossa
- in caso di violazione delle distanze, atte a determinare l'asservimento "di fatto" del fondo del vicino, il danno doveva reputarsi "in re ipsa", sicchè ben poteva essere liquidato "in via equitativa" - "tenuto conto della durata e della modesta limitazione del diritto di prospetto nonchè del modesto vantaggio derivato dall'ampliamento".

La sentenza veniva ricorsa per cassazione da entrambe le parti (con ricorso principale ed incidentale): i gravami, tuttavia, venivano entrambi rigettati, sulla scorta delle seguenti argomentazioni.

Premette la Corte essere, in linea di principio, condivisibile la prospettazione della ricorrente principale secondo cui nella fattispecie il paradigma normativo di riferimento è da individuare nella previsione generale di cui all'art. 1102 c.c..

Infatti:

- le **innovazioni collettive** di cui dell'art. 1120 c.c., comma 1, eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria amministrazione o del godimento, importano pur sempre **modificazione nella sostanza o nella forma** (cfr. Cass. 6.6.1989, n. 2746; Cass. 13.10.1978, n. 4592) della cosa comune – queste ultime (innovazioni collettive) costituiscono una species di modificazione funzionalmente caratterizzata, diretta al

miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della res in comunione, recte in condominio

- proprio questa destinazione funzionale fa sì che esse soggiacciono ai **limiti** di cui dell' art. 1120 c.c., comma 2 – ora quarto – (stabilità; sicurezza; decoro architettonico; inservibilità al pari uso e godimento) e tuttavia a limiti che riflettono e specificano, sul peculiare terreno del condominio negli edifici, i limiti di cui all'art. 1102 c.c. (le innovazioni idonee a pregiudicare la stabilità o la sicurezza del fabbricato ovvero ad alterarne il decoro architettonico, alterano la destinazione - comprensiva pur della dimensione estetica - dell'edificio comune; le innovazioni idonee a renderne talune parti inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, impediscono agli altri condomini di farne parimenti uso)
- per altro verso, precisa la Corte, la materia che ne occupa è concettualmente prossima a quella delle **innovazioni individuali**, per cui le innovazioni di cui dell'art. 1120 c.c., comma 1, ben sono **consentite al singolo condominio a sue esclusive spese, sicchè, allorquando non si faccia questione di spese da ripartite tra la collettività dei condomini, torna applicabile la norma generale dell'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni** (cfr. Cass. 5.4.1977, n. 1300, secondo cui la norma dell'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino per tutti i condomini delle spese, ripartite su base millesimale; ove non si faccia questione di spese, torna applicabile la norma generale dell'art. 1102 c.c. - che contempla anche le innovazioni - secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ed, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune; cfr. da ultimo in tal senso Cass. (ord.) 5.12.2018, n. 31462).

Applicazione concreta di questo paradigma: nel caso di specie risultava assolutamente incontestato che la nuova recinzione, comprensiva del cancello, era stata eseguita ad esclusiva cura e spese del condomino. E, dunque:

- a. da un lato, si fuoriesce dalla proiezione applicativa dell'art. 1120 c.c.;
- b. dall'altro, è assolutamente irrilevante porsi il problema della validità (sotto il profilo del computo delle maggioranze) della delibera assembleare di pretesa autorizzazione all'esecuzione dell'intervento.

Per cui (proprio perché si rientra nell'ambito di invocabilità dell'art.1102 c.c.) è insindacabile, in sede di legittimità, la valutazione del giudice di merito circa il rispetto (o meno) dei limiti di operatività posti dall'art.1102 c.c. non può esser fatta oggetto di ricorso per Cassazione, confermandosi, così, la correttezza della sentenza impugnata.

Ma la specificità della situazione rileva anche sotto un altro – concorrente – profilo: è risultato pacificamente acclarato in causa che "*la recinzione comune non*

esiste più e quella di nuova costruzione, posta in area V. (...), è di sua proprietà esclusiva e non più comune e in ogni caso irraggiungibile dai terzi, che solo per avvicinarsi dovrebbero transitare su suolo privato".

Questo – incontestato – dato porte la Corte ad evidenziare che **non** riveste valenza nella fattispecie l'insegnamento di questa Corte a tenor del quale **l'apertura di varchi e l'installazione di porte o cancellate in un muro ricadente fra le parti comuni dell'edificio condominiale eseguiti da uno dei condomini per creare un nuovo ingresso all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, di massima, non integrano abuso della cosa comune suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini, non comportando per costoro una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso ai sensi dell'art. 1102 c.c., comma 1 e rimanendo irrilevante la circostanza che tale utilizzazione del muro si correli non già alla necessità di ovviare ad una interclusione dell'unità immobiliare al cui servizio il detto accesso è stato creato, ma all'intento di conseguire una più comoda fruizione di tale unità immobiliare da parte del suo proprietario** (cfr. Cass. 29.4.1994, n. 4155). Del resto, nel caso concretamente esaminato dalla Corte, la chiusura dei varchi, conseguenti all'ordine di ripristino dello status quo ante, si traduceva nell'impossibilità di utilizzare l'area segregata come parcheggio.

14300

lavori straordinari:
limiti ai poteri
dell'assemblea ed
impossibilità di di
invasione delle
proprietà solitarie

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 08/07/2020, n.14300** è così massimata: *Nell'ambito dei lavori straordinari, il Condominio non può imporre i lavori in tutte le unità immobiliari anche se servono ad ammodernare l'impianto elettrico. Difatti, l'assemblea non ha il potere di invadere la sfera di proprietà dei singoli partecipanti, a meno di un'accettazione esplicita degli interessati.*

Il caso: gli oppositori impugnavano la delibera assembleare nella parte in cui statuiva in ordine ad incarichi illegittimamente deliberati, in ordine a spese illegittimamente deliberate e ripartite.

Chiedevano, relativamente ad opere elettriche eseguite su beni di proprietà esclusiva, che l'impianto interruttori fosse configurato in modo tale da consentire ai singoli condomini di provvedere autonomamente all'adeguamento alle prescrizioni di cui alla L. n. 46 del 1990.

Nella resistenza del condominio opposto, il Tribunale rigettava la domanda, il gravame proposto veniva solo parzialmente accolto e la delibera annullata nella parte in cui, *in sede di approvazione dei lavori di adeguamento a legge dell'impianto elettrico, aveva ripartito in base ai millesimi anche le spese relative ad interventi su parti di proprietà esclusiva.*

Secondo la Corte:

- l'assemblea condominiale aveva sì demandato ad una commissione ristretta di condomini la scelta e la nomina del tecnico cui affidare l'incarico di accertare quali fossero le opere di manutenzione

- straordinaria necessarie per la buona conservazione dei fabbricati, di redigere il computo metrico dei lavori ed il capitolato d'appalto,
- così facendo, tuttavia, non aveva nè delegato a terzi scelte gestionali nè abdicato alle sue prerogative nè conculcato i diritti della minoranza;
 - inoltre, l'assemblea aveva predeterminato il contenuto dell'incarico da conferire al designando professionista ed il limite di spesa, sicchè aveva devoluto alla commissione ristretta compiti meramente accessori ed esecutivi
 - con riferimento poi alla voce di spesa relativa all'adeguamento alla L. n. 46 del 1990, dell'impianto elettrico condominiale – osservava la Corte che il consulente d'ufficio aveva accertato sì che i lavori avevano interessato, con l'installazione di interruttori magnetotermici, anche le porzioni di proprietà esclusiva e nondimeno "la sostituzione degli interruttori (...) era volta soltanto a migliorare od ammodernare l'impianto"

Avverso questa pronuncia è proposto ricorso per Cassazione, che la Corte accoglie, nei limiti in appresso specificati.

Il primo motivo deduceva la violazione degli artt. 1135 e 1136 c.c., adducendo che le determinazioni della commissione ristretta e conseguentemente l'opera svolta dal professionista incaricato erano frutto di una illegittima delega assembleare; che invero l'assemblea si era spogliata di funzioni sue proprie, insuscettibili di esser demandate a terzi.

In particolare, si opponeva che la delega non era determinata, siccome afferiva a non meglio identificati lavori da individuarsi a mezzo di un designando professionista; che dunque la delega non riguardava attività di mera esecuzione di scelte in precedenza oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'assemblea; mentre – sotto altro profilo – nessuna ratifica assembleare di tale operato era successivamente intervenuta.

Per rigettare il motivo, la Corte così argomenta.

1. è pacifico che l'assemblea condominiale **ben può deliberare la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare**, a condizione tuttavia che le determinazioni della commissione, affinché siano vincolanti ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 1, pur per i dissenzienti, **siano poi approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea**, assemblea le cui funzioni dunque non sono, al fondo, suscettibili di delega (cfr. Cass. 6.3.2007, n. 5130; Cass. (ord.) 20.12.2018, n. 33057)
2. **nel concreto** (contrariamente, peraltro, a quanto ritenuto dall'opponente che allegava non esser intervenuta ratifica alcuna) l'operanda scelta della persona del professionista, da incaricare per la individuazione degli interventi di straordinaria manutenzione da eseguire e per la redazione del computo metrico dei lavori e del capitolato d'appalto, **non era di certo profilo predeterminato o meramente accessorio od esecutivo, sibbene profilo gestionale vero e proprio, appieno attinente al piano delle "scelte" afferenti alle cose comuni**, come tale destinato a ricadere tra le prerogative inderogabili dell'organo di gestione (delle cose comuni), id est

dell'assemblea, e dunque destinato inevitabilmente ad esser presidiato dalla garanzia della collegialità postulata, a salvaguardia della minoranza, dalla stessa natura assembleare - dell'organo preposto alla gestione: rileva, per affermare la conformità ai canoni generali sopra definiti, il fatto che l'assemblea condominiale *"ha approvato la scelta dei consiglieri - di affidare l'incarico all' arch. - avendo discusso ed approvato il capitolato con delle integrazioni nelle sedute"*

Per quanto riguarda i lavori deliberati, osserva la Corte che:

- a. secondo il ricorrente, l'adeguamento alla L. n. 46 del 1990, dell'impianto elettrico condominiale, giammai l'assemblea condominiale aveva in precedenza deliberato l'esecuzione di tali lavori, sicchè illegittima era la successiva deliberazione, in data 20.9.1997, relativa a tale voce di spesa
- b. in ogni caso – secondo i ricorrenti – tale delibera deve reputarsi nulla, siccome conculcante i diritti dei singoli condomini sulle porzioni di proprietà esclusiva;

Replica e distende la Corte:

- a. è innegabile che **l'adeguamento dell'impianto elettrico condominiale alle prescrizioni di cui alla L. n. 46 del 1990, costituisce intervento urgente** di straordinaria manutenzione: irrilevante, quindi, che i relativi lavori non fossero stati preventivamente deliberati dall'assemblea condominiale.
- b. soccorre, infatti, il disposto dell'art. 1135 c.c., u.c. (nel testo applicabile *ratione temporis*), secondo cui **"l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne alla prima assemblea"**.
- c. per l'effetto, a seguito dell'esecuzione dei lavori, all'occorrenza disposti in via urgente dall'amministratore, **l'assemblea ha provveduto a ratificarli e a farli propri, allorchè, con la deliberazione assunta in tal senso assunta** (poi impugnata) ha comunque **"approvato il rendiconto e riparto relativi all'esercizio 1996/97, che prevede tra le voci "spese generali" l'adeguamento L. n. 46 del 1990, per complessivi Euro 2.859,60"**.

Ciò premesso, le ragioni di parziale accoglimento del ricorso, che si collegano all'affermazione di massima secondo la quale *" questa Corte non può che reiterare il proprio insegnamento"*.

Quindi: in tema di condominio di edifici, **i poteri dell'assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda** (cfr. in tal senso Cass. 27.8.1991, n. 9157; ove si soggiunge che *non è consentito alla maggioranza dei condomini deliberare una diversa collocazione delle tubazioni comuni dell'impianto di riscaldamento in un locale di proprietà esclusiva, con pregiudizio di tale proprietà, senza il consenso del proprietario del locale stesso*; Cass. 14.12.2007, n. 26468).

E qui, spiega la Cassazione, sta l'error in iudicando in cui il giudice territoriale è incorso.

- a. da un canto, ha dato atto che *"il c.t.u. ha accertato che i lavori hanno interessato anche le proprietà individuali con l'inserimento di interruttori magnetotermici "per tutte le unità immobiliari"*", quindi pur anche la porzione di proprietà esclusiva del ricorrente;
- b. d'altro canto, *ha affermato - erroneamente - che le opere sono state eseguite correttamente e dunque legittimamente.*

Ed irrilevante, sotto il profilo della nullità, per aver sviluppato interferenze nella proprietà esclusiva (cfr. Cass. sez. un. 7.3.2005, n. 4806) il fatto che *"la sostituzione degli interruttori (...) era volta soltanto a migliorare od ammodernare l'impianto"*.

Ciò perché **l'art. 1120 c.c., facoltà sì la maggioranza a disporre miglioramenti, nondimeno limitatamente alle cose comuni.**

Da ciò l'accoglimento del gravame, con rinvio della decisione al giudice del merito.

14599

il condominio non ha personalità giuridica e l'amministratore non è mandatario con rappresentanza: a' sensi dell'art. 2704 c.c. la quietanza di pagamento priva di data certa non è opponibile al condomino esecutante che sia creditore del debitore, a sua volta creditore del condominio

La pronuncia resa da **Cassazione 9 luglio 2020 n. 14599** si occupa di una fattispecie formalmente semplice, ma che presenta rilevanti implicazioni operative.

Il caso: *un condomino risultava creditore di un'impresa edile, che aveva realizzato una serie di interventi edilizi in favore del condominio cui apparteneva il condomino esecutante, maturando un corrispondente credito.*

Tale credito il condomino sottoponeva ad espropriazione presso terzi, ma il terzo pignorato rendeva dichiarazione negativa, assumendo di aver già pagato il dovuto, corroborando la dichiarazione con una quietanza priva di data certa.

Il creditore esecutante contestava tale dichiarazione e:

- il Tribunale dichiarava la quietanza non opponibile e, quindi, affermava che il condominio doveva pagare al terzo (ancorchè condomino) quanto dovuto all'impresa
- la Corte di appello andava di diverso avviso, ritenendo che il creditore (in quanto e proprio perché condomino) non potesse esser ritenuto terzo e, quindi, che la quietanza – da cui risultava il pagamento effettuato al terzo prima della notifica del pignoramento- gli fosse efficacemente opponibile.

La Cassazione non condivideva tale ricostruzione evidenziando che:

- a. il condominio non ha (distinta, rispetto ai componenti) personalità giuridica;

- b. il singolo condomino è obbligato pro-quota e, quindi, ha un'autonoma (e concorrente) legittimazione. Ciò sulla base di quanto arrestato da Cassazione civile sez. un., 18/04/2019, n.10934 secondo cui:
1. Nelle controversie relative ai diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, ciascun condomino non costituitosi nei gradi di merito può proporre ricorso incidentale tardivo avverso la sentenza pronunciata nei confronti del condominio anche se quest'ultimo si sia già difeso mediante notifica di un controricorso.
 2. La regola della rappresentanza di cui all'art. 1131 c.c. ha il fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio, dal lato attivo e passivo, e va letta dunque alla luce del predominante potere dell'assemblea nella vita del condominio e della titolarità dei diritti controversi.
- c. per l'effetto, l'amministratore non è un mandatario con rappresentanza, quindi, anche la quietanza del pagamento effettuato dal condominio, vale quale dichiarazione di scienza resa dal creditore, fa stato tra le parti nell'ambito di un rapporto cui il singolo condomino resta, almeno a questi fini, estraneo
- d. in conclusione, proprio questa estraneità del singolo condomino al rapporto sostanziale fa sì che al condomino – che assume il ruolo di terzo – non sia opponibile la quietanza di pagamento relativa al rapporto contrattuale in essere tra condominio ed il creditore del condominio, ove la quietanza stessa sia priva di data certa
- e. il creditore procedente, infatti, non agisce in nome del proprio debitore ma iure proprio, è, perciò, terzo rispetto ai rapporti intercorsi fra debitore esecutato ed il debitor debitoris.

Così riassunto passo a massimizzare la decisione: *La quietanza priva di data certa anteriore al pignoramento è inopponibile, ex art. 2704 c.c., al condomino che sottopone ad espropriazione forzata i crediti del debitore esecutato verso il proprio condominio poiché egli è estraneo al rapporto contrattuale da cui trae origine l'oggetto di pignoramento.*

Questo, per quanto interessa la presente fattispecie, il percorso argomentativo assunto dalla Corte.

Sosteneva la ricorrente che *la quietanza di pagamento, sprovvista di data certa anteriore al pignoramento, proveniente dall'impresa ed esibita dal Condominio terzo pignorato, non possa esserle opposta in quanto estranea al rapporto contrattuale fra i due. Infatti, l'art. 2704 c.c., esclude - com'è noto - solo riguardo ai terzi la certezza della data della scrittura privata non registrata la cui sottoscrizione non sia stata autenticata, fintanto che non si verifichi un fatto che stabilisca in modo certo l'anteriorità della formazione del documento.*

Rileva la Corte come la questione di diritto da risolvere riguardi il fatto se il **singolo condomino** sia **contitolare del rapporto** contrattuale posto in essere dal condominio ovvero **versi in condizioni di terzietà** e, quindi, sia a lui opponibile la quietanza senza data certa oppure no.

Si richiama la Cassazione alla pronuncia a SS.UU. in attesa della cui pubblicazione il giudizio era stato rinviato.

Là, osserva la Corte, si trattava di decidere la questione avente ad oggetto **la legittimazione autonoma del condomino ad appellare una sentenza che veda soccombente il condominio**. Al riguardo, è stato ribadito il principio di diritto secondo cui nelle controversie condominiali che investono i **diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota** (Sez. U, Sentenza n. 10934 del 18/04/2019, Rv. 653787 - 01).

Ammaestramento, ricorda la Corte, che non si discosta dall'orientamento prevalente, secondo cui il **singolo condomino è contitolare pro quota delle obbligazioni del condominio, sia dal lato passivo che da quello attivo**, talchè i singoli condomini possono agire individualmente per la tutela degli interessi dello stesso (ex plurimis: Sez. 3, Sentenza n. 23782 del 07/11/2014, Rv. 633445 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 16562 del 06/08/2015, Rv. 636173 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 13716 del 07/12/1999, Rv. 531931 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 2392 del 12/03/1994, Rv. 485679 - 01).

Questa affermazione è la conclusione di un percorso argomentativo che si fonda sul presupposto secondo il quale **il condominio è un ente di gestione fornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti** (si vedano, fra le tante: Sez. 2, Sentenza n. 26557 del 09/11/2017, Rv. 646073 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 10717 del 16/05/2011, Rv. 617438 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 12588 del 28/08/2002, Rv. 557148 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 7130 del 25/05/2001, Rv. 546993 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 5084 del 29/04/1993, Rv. 482174 - 01).

Ma questi principi non consentono – dice la Corte – di ritenere che la quietanza di pagamento, sprovvista di data certa, rilasciata al Condominio sia comunque opponibile alla condomina, in quanto parte del rapporto contrattuale.

Infatti:

- il condominio è un ente di gestione con **limitata soggettività e sprovvisto di un patrimonio proprio**,
- il suo **amministratore non agisce nella qualità di mandatario con rappresentanza** dei singoli condomini
- i singoli condomini rispondono delle obbligazioni assunte dal condominio, **in ragione dell'inesistenza di un patrimonio separato**,
- ma “responsabilità” è cosa distinta dall'assunzione diretta della qualifica di parte: in altri termini essi **non assumano pure il ruolo di parte in senso tecnico** (quand'anche rappresentata dall'amministratore) nei rapporti contrattuali costituiti da quest'ultimo
- quindi, **gli atti giuridici posti in essere dall'amministratore vanno, infatti, riferiti comunque al condominio, quale ente di gestione di un interesse collettivo**. Infatti, il condominio deve essere *dotato di un proprio codice fiscale* e deve, nella qualità di sostituto d'imposta, *effettuare la ritenuta d'acconto sui corrispettivi* dovuti per le prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi.

La conclusione di questo percorso argomentativo porta la Corte ad affermare (e, per vero dire, a ribadire) che **anche la quietanza del pagamento effettuato dal condominio, a valere quale dichiarazione di scienza resa dal creditore (da ultimo: Sez. 3, Sentenza n. 23636 del 24/09/2019, Rv. 655493 - 02), fa stato fra queste parti nell'ambito di un rapporto cui il singolo condomino resta, almeno a questi fini, terzo.**

Ciò determina che, nei confronti del singolo condomino *la quietanza di pagamento "non è certa e computabile", ai sensi dell'art. 2704 c.c.*

Affermare il contrario significherebbe legittimare una conclusione contraddittoriamente (perché contrastante con la necessaria unicità degli effetti dell'atto giuridico) aberrante: lo stesso atto (quietanza sprovvista di data certa anteriore al pignoramento) sarebbe

- opponibile al condomino pignorante nei limiti della quota sua condominiale millesimale
- (ed, al tempo stesso) inopponibile per il resto.

Affermazione che, del resto, si uniforma al costante insegnamento della Corte, la quale, pur in una diversa fattispecie, ha **ribadito la terzietà del condominio anche in relazione alla prova della simulazione delle quietanze relative all'avvenuto pagamento degli oneri condominiali**, che dunque può essere fornita "senza limiti", ai sensi dell'art. 1417 c.c. (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 13234 del 25/05/2017, Rv. 644281 - 01).

Questo, dunque, il principio di diritto affermato: "*La quietanza di pagamento sprovvista di data certa anteriore al pignoramento è inopponibile, ai sensi dell'art. 2704 c.c., al condomino che sottoponga ad espropriazione forzata, ex artt. 543 c.p.c. e segg., i crediti del debitore esecutato verso il proprio condominio, in quanto egli è terzo estraneo al rapporto contrattuale da cui origina l'oggetto di pignoramento*".

Anche perché, ricorda la Corte, secondo le regole generali in tema di legittimazione, il quale porta ad affermare che (in sede di giudizio sull'accertamento dell'obbligo del terzo) **il creditore procedente, che non agisce in nome e per conto del proprio debitore bensì iure proprio, è terzo** rispetto ai rapporti intercorsi fra il debitore esecutato e il debitor debitoris.

Ne consegue che **la quietanza di pagamento rilasciata dal debitore al terzo pignorato può essergli opposta solamente a condizione che abbia, ai sensi dell'art. 2704 c.c., data certa anteriore alla notificazione dell'atto di pignoramento.**

In ogni caso, quand'anche gli sia opponibile, trattandosi di *res inter alios acta*, la quietanza non gode del valore probatorio privilegiato di cui all'art. 2702 c.c., ma, avendo il valore probatorio meramente indiziario di una prova atipica, **può essere liberamente contestata dal creditore procedente e contribuisce a fondare il convincimento del giudice unitamente** agli altri dati probatori acquisiti al processo (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 24867 del 09/10/2018, Rv. 651366 - 01; v. pure Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 6760 del 21/03/2014, Rv. 630199 - 01).

14601

una precisazione processuale in tema di ripetizione di somme non dovute, ma escusse in forza di titolo provvisoriamente esecutivo

La sentenza resa da **Cassazione civile sez. III, 09/07/2020, n.14601** è così massimata: *In caso di azione esecutiva intrapresa in forza di un titolo giudiziale provvisoriamente esecutivo, la caducazione dello stesso in un momento successivo alla fruttuosa conclusione dell'espropriazione forzata legittima il debitore, che l'abbia subita, a promuovere nei confronti del creditore procedente un autonomo giudizio di ripetizione dell'indebitto, che, essendo fondato su prova scritta, può avere inizio anche mediante la presentazione di ricorso per decreto ingiuntivo (massima ufficiale).*

Si tratta di una fattispecie che può ben interessare il condomino non solo quando (come nel caso di specie), si discute di somme che debbono essere restituite al condominio, ma anche quando si discuta delle somme che il condominio deve restituire, dopo averle percepite in forza di titolo immediatamente esecutivo (delibera assembleare), poi revocata.

La sentenza ha una certa complessità ed eterogeneità, per cui rinvio alla sua integrale lettura, limitandomi qui a definire gli aspetti di maggior interesse con specifico riferimento alla fattispecie che ne occupa.

Un professionista chiedeva ed otteneva dal Tribunale un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, nei confronti di un condominio, che proponeva opposizione e che – dopo aver pagato quanto monitoriamente ingiunto, vedeva accolta l' opposizione.

Il condominio, all'esito, chiedeva ed otteneva a sua volta un decreto ingiuntivo per conseguire la restituzione della differenza tra la somma corrisposta in sede esecutiva e quella rideterminata dal giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo. L'ingiunto proponeva opposizione, ma il Tribunale confermava il provvedimento monitorio opposto.

La Corte di Appello, dando atto dell'adempimento nel frattempo intervenuto, revocava il decreto ingiuntivo opposto e compensava le spese legali.

Per quanto riguarda la questione che qui ne occupa, il ricorso (accolto per altri motivi) veniva rigettato.

In particolare, per quanto riguarda la qualifica di “indebitto” da attribuire alle somme percepite in forza di titolo poi caducato, rileva la Corte che costituisce *principio consolidato quello in forza del quale il debitore espropriato non può esperire, dopo la chiusura del procedimento di esecuzione forzata, l'azione di ripetizione dell'indebitto contro il creditore procedente per ottenere la restituzione di quanto costui abbia riscosso, sul presupposto dell'illegittimità per motivi sostanziali dell'esecuzione forzata*, atteso che la legge, pur non attribuendo efficacia di giudicato al provvedimento conclusivo del procedimento esecutivo, tuttavia sancisce la irrevocabilità dei relativi provvedimenti una volta che essi abbiano avuto esecuzione (art. 487 c.p.c.), sicchè *la proposizione dell'azione di ripetizione dopo la conclusione dell'esecuzione e la scadenza dei termini per le relative opposizioni sarebbe in contrasto con i principi ispiratori del sistema e con le regole specifiche sui modi e sui termini delle opposizioni esecutive*, con la conseguenza che la eventuale restituzione, successivamente all'esecuzione forzata, **è correlabile solo ad una perdita di validità della procedura esecutiva legalmente accertata** (il

principio può farsi risalire a: Sez. 3, Sentenza n. 2434 del 03/07/1969, Rv. 341927 01; più di recente: Sez. 3, Ordinanza n. 29347 del 13/11/2019, Rv. 655796-01; Sez. 6-3, Ordinanza n. 4263 del 13/02/2019, Rv. 653008-01; Sez. 3, Sentenza n. 26927 del 24/10/2018, Rv. 650910-01; Sez. 3, Sentenza n. 20994 del 23/08/2018, Rv. 650324-01; Sez. 3, Sentenza n. 17371 del 18/08/2011, Rv. 619121-01; Sez. 3, Sentenza n. 26078 del 30/11/2005, Rv. 585545-01; Sez. L, Sentenza n. 7036 del 08/05/2003, Rv. 562782-01).

Tale principio la Corte tiene fermo, ma evidenzia che – stante le modifiche nelle more intervenute - va **armonizzato con quelli in tema di esecuzione forzata in base a titolo giudiziale non definitivo**. E, quindi, va considerato esser pacifico che

- la **caducazione del titolo esecutivo di formazione giudiziale determina la nullità dell'azione esecutiva che su esso di fonda e la perdita di efficacia degli atti fino a quel momento compiuti**,
- effetto corrispondente deve ritenersi prodotto nel caso in cui **il titolo, solo provvisoriamente munito di forza esecutiva ed azionato a suo rischio dal creditore procedente, viene meno** in un momento successivo alla conclusione del processo esecutivo.

Non viene in rilievo, aggiunge la Corte, nè il potere del giudice dell'esecuzione di revocare i propri provvedimenti non ancora eseguiti, ai sensi dell'art. 487 c.p.c., comma 1; nè la necessità di opporre gli atti esecutivi nei termini, oramai scaduti, di cui all'art. 617 c.p.c..

La "neutralizzazione" degli effetti dell'ordinanza di assegnazione nel caso di successiva revoca del titolo esecutivo rappresenta una **conseguenza naturale della facoltà di agire in base all'esecutività, anche soltanto provvisoria, dei provvedimenti giudiziari, di cui essi sono, di regola, muniti**. Ma, proprio per l'intangibilità degli atti esecutivi dei processi già conclusi, la sopravvenuta revoca del titolo esecutivo giudiziale non definitivo non determina la cessazione degli effetti degli atti espropriativi, ma dà luogo ad un **distinto obbligo restitutorio**, per l'attuazione del quale colui che voglia recuperare quanto gli è stato espropriato deve munirsi, a sua volta, di un titolo esecutivo.

La questione non è di natura solo processuale, dovendosi sottolineare quel passaggio “ *a rischio*” che porta ad aggiungere uno specifico obbligo di diligenza dell'amministratore, pur correlato all'obbligo posto dall'art. 1129 c.c., nel caso in cui si ponga (ovviamente essendovi non strumentali contestazioni sull'effettiva debenza dei contributi ingiunti) la necessità di agire esecutivamente nei confronti di un singolo condomino (e/o di terzi) in forza di un titolo esecutivo non definitivo. L'esecuzione (se conclusa con l'assegnazione) non potrebbe esser caducata, tuttavia va – comunque- considerato il rischio di esporre il condominio (e, quindi, i singoli condomini) ad un'azione di ripetizione. Si tenga presente che la Cassazione estende tale principio (afferribile con riferimento alle sentenze) anche ai procedimenti per decreto ingiuntivo (e, quindi, anche a quello richiesto ed ottenuto ex art. 66 disp.att. c.c.). Si legge – infatti- nella parte motiva: “... il principio secondo cui il diritto alla restituzione delle somme pagate in esecuzione di una sentenza provvisoriamente esecutiva,

successivamente riformata in appello, sorge, ai sensi dell'art. 336 c.p.c., per il solo fatto della riforma della sentenza e **può essere fatto valere immediatamente, se del caso anche con procedimento monitorio, trova applicazione in via estensiva nei giudizi di opposizione a decreto ingiuntivo, che si concludono con la revoca del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo.** In tali ipotesi, la domanda di restituzione può essere formulata davanti al giudice dell'opposizione, ovvero anche separatamente; in quest'ultima ipotesi il relativo giudizio non deve essere sospeso in attesa della definizione di quello di opposizione, perchè la restituzione non è subordinata al passaggio in giudicato della revoca del decreto (Sez. 6-2, Ordinanza n. 30389 del 21/11/2019, Rv. 656254-01)".

14711

controversia tra
impresa e
condominio,
transazione tra
condominio e
precedente
proprietaria e
responsabilità solidale
del nuovo acquirente

Mi occupo di questa articolata decisione, **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 10 luglio 2020, n. 14711**, nella parte in cui tratta della questione riassunta nell'intitolazione.

Nell'ambito di un più articolato contenzioso (amministratori e condomini venivano evocati in giudizio per esser condannati – in favore dell'impresa attrice- al risarcimento per i danni subiti dalla società attrice in relazione all'appalto per la ristrutturazione dell'edificio condominiale: assumeva di essere proprietaria di alcuni appartamenti siti nello stabile in condominio; che con due deliberazioni dell'assemblea condominiale era stata prima deliberata l'esecuzione di alcune opere di straordinaria manutenzione del palazzo e poi autorizzata la sottoscrizione del relativo contratto di appalto; che alcuni condomini avevano impugnato la delibera successivamente confermata da altra conforme delibera dell'assemblea; che nonostante il versamento, eseguito dall'attrice a fine 2008, di quote in eccesso rispetto a quanto già maturato a quella data, il nuovo amministratore del condominio, ometteva il versamento del terzo S.A.L. causando in tal modo la sospensione sine die del cantiere da parte dell'appaltatrice; che successivamente la società attrice, per evitare il fallimento, era costretta a svendere parte dei propri immobili, dei quali medio tempore non aveva la piena disponibilità in quanto utilizzati anche per il transito e deposito di materiali e mezzi della ditta appaltatrice).

Questa domanda veniva rigettata in primo grado ed in appello: con decisione che la Cassazione conferma sulla scorta del seguente argomentare.

A. quanto al ristoro del danno:

La Corte di merito ha correttamente ritenuto infatti, all'esito di un accertamento in punto di fatto (come tale non censurabile in sede di legittimità), che la società attrice **non avesse dimostrato il nesso causa-effetto tra l'evento indicato come causa remota del danno (il comportamento dell'amministratore e dei condomini che si erano opposti al rispetto dei tempi e delle scadenze previste dal contratto di appalto sottoscritto tra il condominio e la società appaltatrice) ed il pregiudizio lamentato dalla attrice stessa.**

Infatti, l'errore compiuto dal giudice di merito nell'individuare la regola giuridica in base alla quale accertare la sussistenza del nesso causale tra fatto illecito ed evento dannoso è censurabile in sede di giudizio di legittimità soltanto ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 (violazione di legge), mentre l'eventuale errore nell'individuazione delle conseguenze derivanti dall'illecito, alla luce della regola giuridica applicata al caso concreto, rientra nell'ambito della valutazione di fatto, che resta pertanto sottratto al sindacato di legittimità, se adeguatamente motivata (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 9985 del 10/04/2019, Rv. 653576; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4439 del 25/02/2014, Rv. 630127; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 26997 del 07/12/2005, Rv. 587959).

B. quanto all' intervenuta transazione.

La società ricorrente lamentava la violazione dell' art. 1304 c.c. e art. 63 disp. att. c.c., perché la Corte territoriale avrebbe *erroneamente ritenuto che, in presenza di una transazione intercorsa tra il condominio e la precedente proprietà degli alloggi della società attrice, quest'ultima potesse comunque essere chiamata a rispondere della differenza tra l'importo transatto con la vecchia proprietà e il totale del credito rivendicato dall'ente di gestione.*

Per fondare il motivo, i ricorrenti evocavano **la responsabilità solidale dell'acquirente di un immobile, insieme al precedente proprietario, per i debiti verso il condominio relativi al biennio anteriore alla vendita**, affermando che la medesima può sussistere soltanto in presenza della connessa, e presupposta, responsabilità del medesimo precedente proprietario, **non potendosi configurare una responsabilità dell'acquirente a prescindere da quella del suo dante causa.** Inoltre, la **transazione sottoscritta da uno dei condebitori solidali con il creditore estende i suoi effetti anche a favore dell'altro condebitore.** ancorché questi vi sia rimasto estraneo.

Come accennato, anche questo motivo è rigettato: infatti la Corte di Appello, all'esito di un apprezzamento in punto di fatto, *ha ritenuto che, nel caso specifico, "... la transazione ha estinto il debito di uno solo dei condebitori solidali, permanendo la responsabilità dell'altro per la differenza rispetto al debito originario'*. In proposito giova ribadire il principio secondo cui "L'art. 1304 c.c., comma 1, nel consentire, in deroga al principio secondo cui il contratto produce effetti solo tra le parti, che il condebitore in solido, pur non avendo partecipato alla stipulazione della transazione tra creditore e uno dei debitori solidali, se ne possa avvalere, **si riferisce esclusivamente all'atto di transazione che abbia ad oggetto l'intero debito, mentre non include la transazione parziale** che, in quanto tesa a determinare lo scioglimento della solidarietà passiva, riguarda unicamente il debitore che vi aderisce e non può coinvolgere gli altri condebitori, che non hanno alcun titolo per profittarne" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19541 del 30/09/2015, Rv. 636884; cfr. anche Cass. Sez. U., Sentenza n. 30174 del 30/12/2011, Rv. 620065). Nel caso specifico la Corte di Appello ha evidentemente ritenuto che la transazione raggiunta tra il condominio ed uno dei condebitori solidali - nella specie, la precedente proprietà degli immobili poi acquistati dalla società ricorrente- avesse riguardato la sola quota dovuta dal condebitore solidale stipulante, e non anche l'intero credito rivendicato dal creditore, il quale pertanto aveva in seguito legittimamente agito, per la sola

differenza, nei confronti dell'altro condebitore, rimasto estraneo all'accordo transattivo di cui anzidetto.

15299

è giudizio di fatto, quello con cui si afferma o si nega l'esistenza del condominio

La pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 17/07/2020, n. 15299**, che si origina e sviluppa in un interessante ed articolato contesto, viene qui in rilievo esclusivamente perché si rapporta alla parametrizzazione del giudizio all'esito del quale affermare (o negare) l'esistenza di un condominio.

Nel dettaglio, si discuteva dell'opposizione all'ingiunzione a mezzo della quale l'opponente deduceva l'inesistenza del condominio e chiedeva, previa declaratoria di tale inesistenza, che l'impugnato decreto ingiuntivo venisse dichiarato nullo o revocato.

La domanda veniva rigettata (seppur con diverse emende in appello) nessuna delle quali riguardava il giudizio sviluppato dai giudici del merito con riguardo all'affermata esistenza del condominio.

Tra i vari motivi del ricorso per cassazione, vi era la denuncia di violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., nn. 2 e 3, artt. 1137 e 1138 c.c., in cui la Corte d'appello sarebbe incorsa nell'affermare l'esistenza del condominio nonostante che, nella specie, non sussistessero né aree comuni di parcheggio, né aree comuni destinate a verde, nei cortili comuni. Nel mezzo di impugnazione si sostiene che la Corte territoriale avrebbe svolto una erronea valutazione delle risultanze di causa, fondando la propria decisione su fatti non emergenti degli atti.

La Cassazione (ed è questo l'aspetto rilevante della vicenda) afferma l'inammissibilità del motivo, atteso che il **giudizio sull'esistenza (o meno) del condominio è apprezzamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità, se non sotto il profilo del difetto di motivazione ex art. 360 n°5** (oggi riferito esclusivamente all' "omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti").

Leggiamo nella motivazione: *il primo motivo è inammissibile, perchè, sebbene denunci un vizio di violazione di legge, in effetti non sviluppa alcuna specifica argomentazione intesa a motivatamente dimostrare in qual modo determinate affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata debbano ritenersi in contrasto con le indicate norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornite dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 24298/16)*. In sostanza, il motivo si risolve in una **doglianza di puro merito**, che non si confronta in alcun modo con l'argomentazione svolta dall'impugnata sentenza secondo la quale **"esistono ambiti nei quali il condominio è chiamato legittimamente ad operare (recinzione esterna con cancelli pedonale e carraio, strade ad uso condominiale, scala di accesso al mare, vasca per irrigazione e pozzo)"**.

15301

una conferma:
determina
annullabilità (e non
nullità) l'omessa
convocazione del
condomino

Con l'ordinanza in commento la Corte ribadisce un suo costante insegnamento: parliamo di **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 17 luglio 2020, n. 15301**

Il fatto: veniva proposta opposizione al decreto ingiuntivo emesso su ricorso del Condominio per il pagamento di quanto dovuto a titolo di quote ordinarie e straordinarie di oneri condominiali deducendo l'illegittimità della delibera di approvazione dei bilanci posta a fondamento dell'ingiunzione nonché la carenza di legittimazione passiva essendo stato l'appartamento - oggetto della quota condominiale - ricevuto in eredità ancora indivisa.

L'opposizione veniva respinta ed il decreto ingiuntivo integralmente confermato.

La sentenza veniva confermata in sede di gravame e, per l'effetto, ricorso per Cassazione.

Il giudice di appello osservava (e l'accertamento veniva condiviso dalla Corte di nomofilachia) che (tra le altre cose) le contestazioni della legittimità della delibera assembleare oggetto di specifico giudizio di impugnazione, non avevano rilevanza ai fini della valutazione della fondatezza dell'opposizione al decreto ingiuntivo emesso per il credito seppure determinate sulla scorta di quella delibera.

Per quanto riguarda la questione concernente la dedotta violazione e falsa applicazione degli artt. 1137, 1421 c.c. ed art. 63 disp. att. c.c., nonché degli art. 633, 634, 34 c.p.c., imputandosi ai giudici del merito di non avere valutato la radicale nullità della deliberazione, in relazione all'art. 1421 c.c., in quanto adottata in mancanza di rituale convocazione di tutti i condomini e, nel merito, sulla base di conteggi e documenti contestati e, conseguentemente, illegittima per l'inesistenza dei presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo. La Corte osserva come il Tribunale abbia **esaminato incidenter tantum il dedotto vizio formale della delibera** in ragione dell'eccepita mancata comunicazione dell'avviso di convocazione ma ha ritenuto che esso ne determinasse **l'annullabilità e non la nullità.**

Confermando, quindi, il lemma in forza del quale le violazioni di ordine procedimentale - formale (convocazione, maggioranze etc.) determinano annullabilità e non nullità della delibera, la Corte conferma la correttezza del ragionamento assunto dai giudici del merito che hanno concluso per il **consolidamento** della delibera, che, **ove non impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i condomini assenti e dalla approvazione per quelli dissenzienti)** è valida ed efficace nei confronti di **tutti i condomini.**

15304

in tema di recesso unilaterale dal contratto di appalto concluso con il condominio (e, più in generale, di ristoro di lucro cessante nel caso di risoluzione del contratto)

Con **Cassazione civile sez. II, 17/07/2020, n.15304** ci occupiamo di una vicenda specifica, ma frequentemente ricorrente, quella – cioè- della debenza (e delle modalità di determinazione del risarcimento del danno, in caso di anticipata risoluzione del rapporto contrattuale.

Il caso si riferisce al recesso (formalizzato dal condominio) dal contratto di appalto verso l'appaltatore, ma ha – certamente- portata più generale.

Il Condominio era receduto ex art. 1671 c.c., dal contratto di appalto in essere con l'attrice, la cui domanda, per quanto riguarda la richiesta di condanna al ristoro del danno, veniva rigettata.

Il soccombente appellava la sentenza, lamentando che il Tribunale non avesse provveduto alla liquidazione equitativa del danno ex art. 1226 c.c., dal medesimo patito.

Gravame che la Corte di appello accoglieva in parte l'appello e, per l'effetto, condannando il condominio a corrispondere – a titolo di indennizzo ex art. 1671 c.c. - la somma di Euro 22.050,00, oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo.

La Corte riteneva che all'impresa nulla competesse, non avendo il medesimo provato di aver provveduto ad alcuna spesa dopo la conclusione del contratto, essendo risultata falsificata la data della fattura relativa all'acquisto di ponteggi.

Non poteva neppure essere accolta la domanda di risarcimento del danno per spese generali di impresa pari al 10% dei lavori commissionati, non avendo il reclamante dimostrato nè di avere provveduto all'organizzazione del cantiere, nè ad alcuna spesa per l'esecuzione del contratto.

Viceversa. la Corte di merito **accoglieva la domanda di indennizzo per lucro cessante**, essendo **notorio** che la parte contrattuale che subisca l'interruzione di un rapporto in essere venga privata dell'utile che dall'esecuzione del contratto le sarebbe derivato, ove controparte non dimostri (come nella specie) un aliunde perceptum. La Corte riteneva, in forza di un criterio equitativo, di riconoscere la percentuale del 10% del corrispettivo imponibile dell'appalto, e ciò analogamente a quanto previsto in materia di appalti pubblici.

Il condominio proponeva un articolato ricorso per Cassazione, che la Corte accoglieva (sulla base della ritenuta, assorbente, fondatezza del primo motivo).

Veniva, in merito, dedotta la **violazione delle norme che regolano l'onere della prova nonchè il principio di vicinanza della prova ex art. 2697 c.c.**, in relazione all'affermazione secondo cui sarebbe stato onere di parte convenuta dimostrare aliunde perceptum dell'impresa".

La fondatezza di questo motivo si fondava sul seguente articolato argomentativo:

- la Corte di merito ha affermato che (pur in mancanza di prova da parte del R., oltre che del danno emergente, anche del lucro cessante per il mancato guadagno) "è notorio che la parte contrattuale che subisce la interruzione di un rapporto contrattuale in essere, venga privata dell'utile che dall'esecuzione di contratto le sarebbe derivato, a meno che la controparte non dimostri l'aliunde perceptum e cioè che l'impresa abbia reperito un contraente sostitutivo in modo da garantirsi comunque un guadagno". E che, dunque, "nel caso di specie, deve ritenersi certo l'an del pregiudizio, posto che il Condominio non ha neppure allegato l'aliunde perceptum e cioè che l'impresa, dopo la revoca dell'incarico, abbia comunque reperito altri clienti in modo tale da impiegare le proprie risorse produttive e da procurarsi un pari guadagno a quello che dalla esecuzione del contratto con il Condominio le sarebbe derivato"
- impostazione logico-argomentativa che collide con la consolidata giurisprudenza di questa Corte, secondo la quale (in sintonia col principio della vicinanza al fatto oggetto di prova: Cass. n. 19146 del 2013) **in ipotesi di recesso unilaterale del committente dal contratto d'appalto, ai sensi dell'art. 1671 c.c., grava sull'appaltatore, che chiede di essere indennizzato del mancato guadagno, l'onere di dimostrare quale sarebbe stato l'utile netto da lui conseguibile con l'esecuzione delle opere appaltate, costituito dalla differenza tra il pattuito prezzo globale dell'appalto e le spese che si sarebbero rese necessarie per la realizzazione delle opere, restando salva per il committente la facoltà di provare che l'interruzione dell'appalto non ha impedito all'appaltatore di realizzare guadagni sostitutivi ovvero gli ha procurato vantaggi diversi** (Cass. n. 8853 del 2017; Cass. n. 9132 del 2012).
- Non basta, quindi, l'apodittico richiamo (come operato dalla Corte di Appello) al fatto notorio, che la (non altrimenti provata) sussistenza dell'an del pregiudizio dovrebbe ritenersi dimostrata non già in ragione della prova offerta dall'appaltatore, bensì della mancata allegazione da parte del committente dall'aliunde perceptum).

Da ciò l'accoglimento del ricorso, che – peraltro - porta implicazioni di ordine più generale e – per certi versi – sistemico, nel caso di ristoro del mancato guadagno a seguito di (pur consentito e, perciò, legittimo) esercizio del diritto di recesso.

15434

ancora sulla
determinazione della
competenza per
valore nel caso di
impugnazione della
delibera assembleare

Ancora della determinazione dei limiti di competenza (e del correlativo criterio di riparto tra Giudice di Pace e Tribunale) si occupa **Cassazione civile sez. VI, 20/07/2020, n.15434**

La decisione è così massimata: *La domanda giudiziale che abbia ad oggetto il mero accertamento di un diritto di per sé insuscettibile di stima economica ha valore indeterminabile e appartiene alla competenza residuale del Tribunale (controversia in cui la proprietaria di un immobile sito in un complesso condominiale impugnava la delibera con cui l'assemblea condominiale aveva approvato il preventivo di spesa per i lavori di adeguamento dell'impianto termico, sostenendone l'invalidità per la mancata indicazione dei nomi dei condomini favorevoli e di quelli contrari e delle relative quote millesimali e l'illegittimo addebito a suo carico delle spese del riscaldamento nonostante ella avesse distaccato il suo appartamento).*

Il caso: una condomina impugnava il verbale con il quale l'assemblea condominiale approvava il preventivo di spesa per i lavori di adeguamento dell'impianto termico nonché il bilancio consuntivo e quello preventivo, sostenendone l'invalidità per la mancata indicazione dei nominativi dei condomini favorevoli e di quelli contrari e delle relative quote millesimali, e per l'illegittimo addebito a suo carico delle spese inerenti il riscaldamento, relativamente ai consumi e all'adeguamento dell'impianto centralizzato, pur avendo la stessa distaccato il suo appartamento dall'impianto condominiale;

Nel costituirsi in giudizio il condominio eccepiva tra l'altro, l'incompetenza per valore del tribunale in favore del giudice di pace; eccezione che il Tribunale accoglieva, dichiarando la propria incompetenza per valore.

Ciò in quanto "la somma che con la delibera impugnata è stata posta a carico (dell'opponente n.d.r.) è pari complessivamente ad € 1.379,47", per cui la domanda rientra tra quelle previste dall'*art. 7 c.p.c., comma 1*; nè, ha aggiunto il tribunale, può rilevare il fatto che l'attrice ha sollevato contestazioni relative alla irregolare modalità di redazione del verbale assembleare, posto che "il valore non può che essere pari all'importo dell'obbligazione pecuniaria posta a carico della attrice per effetto della adozione della delibera impugnata"; e neppure, infine, ha proseguito il tribunale, può rilevare l'importo complessivo delle spese per il riscaldamento o per l'adeguamento dell'impianto, posto che, ai fini della determinazione della competenza per valore, in relazione a una controversia avente a oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna fare riferimento all'importo contestato, relativamente alla sua singola obbligazione e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, poichè, in generale, allo scopo dell'individuazione dell'incompetenza, occorre avere riguardo al thema decidendum, invece che al quid disputandum, con la conseguenza che l'accertamento di un rapporto che costituisce la causa petendi della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa;

Impugnava la ricorrente tale determinazione con regolamento di competenza, che la Corte accoglieva, dichiarando la competenza del Tribunale secondo il seguente disteso:

- la ricorrente proponeva domanda volta alla declaratoria dell'invalidità (per nullità e/o annullabilità e/o inefficacia) della deliberazione assunta dall'assemblea condominiale articolando due distinti motivi d'impugnazione:
 - "tutte le decisioni/deliberazioni assunte nella riunione erano state verbalizzate non rispettando i requisiti che la giurisprudenza ha da tempo individuato per tale operazione", risultando, infatti, "totalmente mancanti le indicazioni dei nominativi sia dei condomini favorevoli sia di quelli contrari rispetto alle decisioni assunte, nonché l'indicazione delle relative quote millesimali", e che "tale insuperabile carenza" determinava "l'invalidità dell'intero deliberato";

- l'assemblea, nella riunione in questione, aveva illegittimamente "addebitato alla ricorrente le spese afferenti all'impianto centralizzato per il riscaldamento nonostante la medesima abbia da tempo comunicato il suo distacco";
- l'attrice proponeva, dunque, due distinte domande giudiziali: ed infatti, se un condomino, impugnando una delibera assembleare, denuncia una **pluralità di vizi** che ne possono determinare l'invalidità, propone contestualmente **una pluralità di domande giudiziali, con in comune il petitum** (la declaratoria di nullità e/o la pronuncia di annullamento della deliberazione assembleare) **ma con distinte causae petendi**, corrispondenti a ciascuno dei vizi dedotti (cfr. Cass. n. 2758/2012, in materia di impugnazione di delibera di assemblea societaria; Cass. n. 4806 del 2017);
- in tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la **legittimazione** ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c., ai condomini assenti e dissenzienti **non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato** (Reg. comp. 2019 n. 15363 - Sez. 6-2 - c.c. 20 febbraio 2020) essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c., come condizione dell'anzidetta azione di annullamento, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (Cass. n. 2999 del 2010): **l'azione di annullamento di una delibera assembleare, quindi, può essere proposta al solo fine di determinarne la rimozione, pur quando il vizio abbia carattere meramente formale e la delibera impugnata non abbia ex se alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore**; in tal caso, però, la domanda proposta in giudizio, avendo ad oggetto solo l'accertamento del vizio formale dedotto e non anche della lesione ad un interesse dell'attore suscettibile di essere quantificato, per il danno ingiustamente subito ovvero per la maggior spesa indebitamente imposta, in una somma di denaro, **ha valore indeterminabile ed appartiene, pertanto, alla competenza residuale del tribunale** (cfr., sul punto, Cass. n. 22943 del 2007, secondo la quale la domanda giudiziale che abbia ad oggetto solo l'accertamento di un diritto di per sé insuscettibile di stima economica, ove non sia accompagnata dalla richiesta di una somma di denaro, ha, in mancanza di un'apposita norma che detti un criterio al riguardo, valore indeterminabile con la conseguente applicazione del principio residuale della competenza per valore del tribunale)
- ne consegue che, una volta accertato che si deve fare riferimento, sotto il profilo della determinazione del valore, all'oggetto specifico dell'impugnativa (e che, quindi, se si sollecita un effetto caducatorio dell'atto, **la domanda va considerata comunque di valore indeterminabile**), determinandosi, così, l'attribuzione dell'azione di annullamento, *rationae valoris*, al Tribunale. Una competenza di tal fatta, evidentemente, **si estende, secondo i principi desumibili dal combinato disposto dell'art. 9 c.p.c., comma 1 e dell'art. 10 c.p.c., comma 2, anche alla domanda giudiziale corrispondente alla seconda ed autonoma doglianza, sebbene quest'ultima, in ragione del suo valore sarebbe, ai sensi dell'art. 7 c.p.c., comma 1, di competenza del giudice di pace.**

Rileva - conclusivamente – la corte esser la stessa ordinanza a ribadire che, ai fini della determinazione della competenza per valore, in relazione a una controversia avente a oggetto il **riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna fare riferimento all'importo contestato, relativamente alla sua singola obbligazione** e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio (Cass. n. 21227 del 2018; Cass. n. 16898 del 2013; Cass. n. 6363 del 2010). Ma qui (e da ciò la competenza del Tribunale) tale domanda si “cumula” (superando, così, il limite massimo consentito) con quella volta ad ottenere la declaratoria di invalidità della delibera per vizi (formali) inerenti la verbalizzazione della volontà delle parti.

15475

aspettando
Godot (in attesa delle
SS.UU.) sul rapporto
tra opposizione a
decreto ingiuntivo ed
impugnativa di
delibera

La Cassazione civile sez. II, 21/07/2020, n.15475 è stata investita di una questione ricorrente, essendo chiamata a pronunciarsi sul giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo richiesto dal condominio per il pagamento degli oneri condominiali.

L' ingiunto – condomino proponeva opposizione eccependo in compensazione il credito derivante dall'incarico di amministratore condominiale rivestito in precedenza;

L' opposizione era parzialmente accolta, ma la sentenza non soddisfaceva nessuno dei due contendenti, che proponevano appello – principale ed incidentale - : la Corte accoglieva l' opposizione e revocava il decreto opposto adducendo il carattere dirimente dell' intervenuto annullamento della delibera posta a base dell' ingiunzione opposta, pronunciata dal Tribunale in altro giudizio. A detto annullamento conseguiva l'accoglimento dell'opposizione nonchè l'omessa decisione sulla eccezione di compensazione e la condanna alla restituzione di quanto corrisposto in virtù del decreto provvisoriamente esecutivo;

Il Condominio ricorreva per Cassazione opponendo:

1. la violazione degli artt. 112,113,115,116 e 645 c.p.c., nonchè dell'art. 2697 c.c., per non avere la corte territoriale considerato che, a seguito dell'annullamento la deliberazione sulle spese posta a fondamento del credito monitoriamente azionato, essa era stata ratificata e confermata da una successiva deliberazione
2. il giudice d'appello era incorso nella violazione dei principi riguardanti la formazione della decisione giudiziale trascurando di esaminare le altre prove (interpello e testi) raccolte nel processo a sostegno delle ragioni creditorie del condominio;
3. l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio e cioè le risultanze istruttorie raccolte nel giudizio di primo grado;

Osserva la Corte che tutti i motivi proposti riguardavano **il rapporto fra l'opposizione al decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di oneri**

condominiali sulla base di delibera condominiale ed il giudizio di impugnazione della stessa, con particolare riguardo al quesito se la statuizione di **rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo** per la riscossione dei contributi condominiali, come qualsiasi domanda di accoglimento della domanda di adempimento di un negozio debba ritenersi **idonea alla formazione del giudicato implicito sull'assenza di cause di nullità del negozio** stesso ed è stata oggetto di rimessione alle Sezioni Unite di questa Corte con ordinanza interlocutoria n. 24476/2019 (“*In materia di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali viene rimessa alle sezioni unite la questione di massima di particolare importanza circa il fatto se il limite della rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere debba, o meno, operare allorché si tratti di vizi implicanti la loro nullità, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda.*”).

15696

sull'obbligo di pagamento dei contributi per interventi straordinari, in difetto di approvazione del consuntivo

La pronuncia Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, 23 luglio 2020, n. 15696 ha certamente postata sistemica e consente di individuare alcune linee-guida in tema di riscossione di oneri condominiali.

La massima: *In presenza di delibera di approvazione di interventi straordinari, la mancata approvazione del consuntivo non può essere d'ostacolo alla riscossione dei contributi in quanto la delibera assembleare ha ex se valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione. Di conseguenza, l'Amministratore del Condominio è comunque munito di legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali promossa nei confronti del condomino moroso.*

Fatti di causa e ragioni della decisione

Veniva proposto ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Corte di Appello che confermava la sentenza di primo grado, con la quale veniva parzialmente accolta l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo relativo ad oneri condominiali ordinari e straordinari, *stante il difetto di prova degli oneri straordinari.*

La Corte di Appello, dopo aver *ricapitolato numerosi principi giurisprudenziali, anche in ordine alla sufficienza della delibera di approvazione delle spese quale prova del credito azionato dal condominio*, confermava l'accoglimento dell'opposizione, rilevava che *"i documenti giustificativi e contabili delle spese sopportate ..." prodotti in giudizio consistevano in "un semplice riepilogo di bollette condominiali"*.

Adduceva (risolutivamente, secondo quanto ritenuto dal giudice del merito) che *"il consuntivo per lavori straordinari non era stato ancora approvato dall'assemblea ed in mancanza di tale atto deliberativo... l'amministratore non può esigere il pagamento del credito"*.

Tale decisione veniva impugnata per Cassazione ed il giudice di nomofilachia giudicava fondato il ricorso, cassando con rinvio l'impugnata sentenza.

In primo luogo, rileva la Cassazione come la sentenza ricorsa integri l'ipotesi di deficit motivazionale, cos' come perimetrato dalla novella, con

riferimento all'individuazione di "omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio". Dato, quest'ultimo, particolarmente interessante, nell'ottica dell'individuazione dei caratteri che deve presentare l'individuazione esatta del credito azionato e della sua causa giustificatrice. Infatti, osserva la Corte, la sentenza non contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione adottata.

Pur premettendo in via teorica che la *deliberazione assembleare di approvazione delle spese "costituisce titolo"* del credito del condominio, provandone l'esistenza al punto da giustificare non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma "anche la condanna del condomino a pagare le somme nel giudizio di opposizione", ha poi del tutto pretermesso *l'esame della documentazione allegata alla richiesta di decreto ingiuntivo e prodotta nel giudizio di opposizione, relativa proprio alle delibere che approvavano le spese per cui è causa.*

Ne desumiamo che non è sufficiente invocare la sussistenza di una delibera assembleare approvativa della spesa, ma è necessario un espresso richiamo alla documentazione su cui la richiesta di ingiunzione si fonda, per avere effettiva contezza della corrispondenza tra l'oggetto della deliberazione, da un lato, e la spesa conseguentemente sostenuta e di cui si chiede il rimborso pro quota, dall'altro.

Il mero richiamo alla delibera di approvazione (senza nessun altro approfondimento meritale) integra gli estremi della "motivazione apparente", giacché *la sentenza della Corte d'appello non disvela l'iter logico seguito per la formazione del convincimento, di talché essa non consente alcun effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice* (Cass. Sez. U, 03/11/2016, n. 22232): nel concreto (e, perciò, per avere contezza di quanto non bisogna fare) la decisione impugnata è pervenuta al rigetto della domanda di pagamento, sostenendo che tale rigetto si giustifica per la *carenza di "documentazione attestante gli esborsi fatti e le motivazioni degli stessi", senza confutare l'efficacia dimostrativa dei documenti invece prodotti a sostegno dell'azione pretesa creditoria.*

1. approvazione e ripartizione di spesa: efficacia della delibera

A questo punto, la Corte passa definire alcuni profili di rilevanza sistemica, precisando come **la delibera di approvazione di un intervento di ristrutturazione delle parti comuni ha un contenuto plurimo:**

1. **l'approvazione della spesa**, che significa che l'assemblea ha riconosciuto la necessità di quella spesa in quella misura: l'approvazione assembleare dell'intervento, ove si tratti lavori di manutenzione straordinaria, ha **valore costitutivo della obbligazione** di contribuzione alle relative spese
2. **la ripartizione della spesa** tra i condomini, con riguardo alla quale la misura del contributo dipende dal valore della proprietà di ciascuno o dall'uso che ciascuno può fare della cosa: la **ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo**, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione).

Tale differenziazione di contenuto e natura, ricava la Corte da una serie di precedenti, che indica in: arg. da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477; Cass. Sez. 2, 03/12/1999, n. 13505; Cass. Sez. 2, 15/03/1994, n. 2452; Cass. Sez. U, 05/05/1980, n. 2928.

2. strumenti processuali conseguentemente attuabili...

E qui la Corte opera un' interessante precisazione sulle **diverse caratterizzazioni dei provvedimenti giudiziari che l'amministratore può richiedere a garanzia del rimborso degli oneri condominiali, ribadendo che non è quello previsto dall' art. 63 disp. att. c.c. l' unico strumento effettivamente azionabile.**

1. L'**approvazione assembleare** dello stato di ripartizione delle spese è, piuttosto, condizione indispensabile per la **concessione dell'esecuzione provvisoria** al decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'**art. 63 disp. att. c.c., comma 1**, giacché ad esso il legislatore ha riconosciuto un valore probatorio privilegiato in ordine alla certezza del credito del condominio, corrispondente a quello dei documenti esemplificativamente elencati nell'art. 642 c.p.c., comma 1, (Cass. Sez. 2, 23/05/1972, n. 1588).
2. Ma non è che – mancando l'approvazione, l'amministratore resta senza armi. Infatti, in caso di **mancata approvazione** dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea, l'amministratore del condominio è **comunque munito di legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali promossa nei confronti del condomino moroso, in forza dell'art. 1130 c.c., n. 3**. In tale evenienza, l'amministratore può agire
 - a. in sede di **ordinario processo di cognizione**,
 - b. ottenere **ingiunzione di pagamento senza esecuzione provvisoria** ex art. 63, comma 1 disp. att. c.c..

3. ... e giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo

Ne consegue, osserva conclusivamente la Corte, che nel giudizio di **opposizione** a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la **produzione del verbale dell'assemblea condominiale** in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569). Il giudice, pronunciando sul merito, emetterà una **sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata**, e cioè che il credito preteso sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare. Si conferma, quindi, che la *richiesta di decreto ingiuntivo* ha una connotazione di tipo "formalistico": cioè, si deve solo accertare che il titolo (verbale di approvazione della spesa) esista e sia efficace (p.e., che non è intervenuta sospensione della sua efficacia in sede di opposizione alla delibera), mentre, il giudizio di opposizione è un giudizio sul rapporto (e non sull'atto), che involge, quindi, l'esistenza stessa del credito (si è, peraltro, un'attesa che le SS.UU. si pronuncino sulla possibilità di sollevare, in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, questioni inerenti la validità del verbale di approvazione, pur

se consolidati, stante l'affermazione – ormai costituente jus receptum - di rilevanza, anche di ufficio, delle nullità, non suscettibili di sanatoria).

Passando dalla teoria alla pratica, la Corte osserva che la carenza di "documentazione attestante gli esborsi fatti e le motivazioni degli stessi", come esposto dalla Corte d'appello, *ove comunque sia **provata l'approvazione assembleare dell'intervento manutentivo**, non può giustificare la statuizione di infondatezza della pretesa del condominio di riscuotere i contributi dai condomini obbligati ai sensi degli artt. 1123 c.c. e ss..*

Nè può essere d'ostacolo alla riscossione dei contributi inerenti alla manutenzione straordinaria approvata dall'assemblea la **mancata approvazione del "consuntivo"**, *come la sentenza impugnata suppone conclusivamente, in quanto (mentre per l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali, che non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, l'approvazione è poi richiesta in sede di consuntivo, perché l'amministratore possa agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico: da ultimo, Cass. Sez. 2, 11/01/2017, n. 454), per i lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, come già considerato, **la delibera assembleare che dispone l'esecuzione dei detti interventi ha ex se valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione** (da ultimo: Cass. Sez. 2, 14/10/2019, n. 25839).*

15675

ancora sulla
complementarità
concettuale delle
nozioni di decoro
architettonico e di
aspetto architettonico

La pronuncia Cassazione civile sez. VI, 23/07/2020, n.15675 torna sulla sostanziale omologabilità dei due concetti di decoro ed aspetto architettonico.

Si discuteva di due contrapposte pretese:

- a. quella del condomino, che chiedeva la condanna del condominio al risarcimento del danno subito in conseguenza delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo sovrastante, che svolgeva la funzione di copertura dell'edificio;
- b. quella del condominio che, oltre a negare ogni responsabilità, adduceva che l'attore aveva eseguito opere abusive sul terrazzo che avevano alterato il sistema di convogliamento e smaltimento delle acque, modificando le pendenze, sovraccaricando i solai ed occupando illecitamente spazi condominiali. Il Condominio concludeva quindi anche per la condanna del L. alla rimozione delle opere illecitamente realizzate ed al ripristino della situazione precedente.

Per quel che qui interessa, avverso la sentenza dei giudici del merito, che riteneva che le opere realizzate dal condomino avessero alterato l'aspetto architettonico e, su questa base, rigettato la domanda del ricorrente, questi proponeva ricorso per cassazione, adducendo la *violazione e falsa applicazione dell'art. 1127 c.c., perchè la Corte avrebbe ravvisato la lesione del decoro architettonico dell'edificio senza tener conto della differenza tra aspetto architettonico e decoro architettonico*

dello stabile e senza considerare che l'ausiliario (CTU) aveva affermato che il solo aspetto architettonico era "alquanto pregiudicato" dai vari interventi eseguiti sulle parti comuni dai vari condomini, anche a prescindere dalla sopraelevazione realizzata dal ricorrente sull'ultimo piano.

La Corte rigetta il motivo, ritenendolo manifestamente infondato: le nozioni di **aspetto architettonico** ex art. 1127 c.c., e di **decoro architettonico** ex art. 1120 c.c., pur differenti tra loro, sono strettamente **complementari** e **non possono prescindere l'una dall'altra**, sicchè anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione (ricompreso nell'ambito concettuale definito dall'art. 1127 c.c.) deve rispettare lo stile del fabbricato,

- senza recare una rilevante **disarmonia** al complesso preesistente,
- sì da pregiudicarne l'**originaria fisionomia**
- ed alterarne le linee **imprese dal progettista** (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 17350 del 25/08/2016, Rv. 640894; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10048 del 24/04/2013, Rv. 625813).

Se, in concreto, si realizzi – o meno – tale alterazione è **apprezzamento di fatto, demandato al giudice del merito** ed è sottratta al sindacato della Corte di Cassazione, se congruamente motivata, senza peraltro obbligo di espressa motivazione sulla sussistenza del **pregiudizio economico, quando questo sia da ritenersi insito in quello estetico** (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1025 del 22/01/2004, Rv. 569562).

Trattasi – va qui ricordato- di arresti assolutamente consolidati, peraltro costantemente ribaditi.

15695

innovazioni solitarie
sulla cosa comune,
soccombenza ed
obbligo di preventiva
informazione in capo
al condomino

La pronuncia di **Cassazione civile sez. VI, 23/07/2020, n.15695** si occupa, nello specifico, solo del governo del carico suntuario, ma – per definire quale sia la parte soccombente – esamina una questione di interesse, per così dire, condominiale. Infatti, il ricorrente si doleva del fatto che la Corte di Appello, in accoglimento del quinto motivo di gravame da egli stesso proposto, avesse riformato la sentenza di primo grado eliminando, giacchè affetta da ultrapetizione, la sua condanna *a rivestire in lamiera preverniciata dello stesso colore del muro il tubo di scarico in PVC apposto lungo la facciata dell'edificio del Condominio*, conseguentemente regolando il carico suntuario, con parziale compensazione delle spese. Riteneva, tuttavia, il ricorrente che avendo la Corte d'Appello accolto il quinto motivo di gravame in ordine all'ultrapetizione imputabile alla pronuncia del Tribunale circa la condanna a rivestire in lamiera preverniciata dello stesso colore del muro il tubo di scarico, sarebbe stata eliminata l'unica ragione di soccombenza del ricorrente, con conseguente illegittimità della condanna al rimborso parziale delle spese processuali in favore del Condominio.

La Corte ritiene manifestamente infondato il ricorso, sulla scorta delle seguenti affermazioni.

- il Tribunale dichiarò che la posa delle tubazioni lungo la facciata, effettuata dal convenuto in , era stata attuata senza preventiva comunicazione o autorizzazione da parte del Condominio, come imposto invece dall'art. 9 del regolamento condominiale, nè era autorizzata "dalla relativa DLA";
- per l' effetto, condannò il convenuto condomino al rivestimento delle tubazioni con lamiera nel colore della facciata dell'edificio, respingendo le ulteriori domande dell'attore
- la Corte d'Appello, avendo riformato la sentenza impugnata del Tribunale sia pur solo sul punto della condanna al rivestimento delle tubazioni, ha correttamente proceduto d'ufficio, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, ad un nuovo regolamento delle spese processuali, attribuendone e ripartendone l'onere sulla base dell'esito complessivo della lite, atteso che la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale (da ultimo, Cass. Sez. 3, 12/04/2018, n. 9064).

La “colpa” del ricorrente stava proprio nella **mancata informazione del condominio in ordine ai lavori da eseguirsi**, che aveva impedito impedito la **valutazione della legittimità delle opere** e dell'impatto di queste sul fabbricato .

Giudizio, dice la Corte, che va certamente confermato, anche nell' ottica di una lettura evolutiva dell' istituto: va considerato, dice la Corte, come **l'art. 1122 c.c., comma 2, nella formulazione introdotta dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220** (pur nella specie inapplicabile *ratione temporis*) **obblighi il condomino che esegua opere su parti di proprietà o di uso individuale a dare preventiva notizia "in ogni caso" all'amministratore, perchè ne riferisca in assemblea, notizia volta a che l'amministratore possa determinarsi, nel caso, a sperimentare un'azione per la rimozione delle opere e la riduzione in pristino**

E' altrimenti tuttora ipotizzabile, come più volte sostenuto da questa Corte, l'esistenza di un'**apposita convenzione fra i condomini**, inserita nel regolamento, che contempra la necessità di un' **autorizzazione dell'assemblea** per l'esecuzione dei lavori interni alla singola unità immobiliare di proprietà esclusiva (arg. da Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 24/03/1972, n. 899).

15697

ancora sulla
ricorribilità per
Cassazione del
decreto ex art. 1105
c.c. e sulla necessità
di preventiva
convocazione
dell'assemblea, per
l'attivazione del
rimedio sostitutivo

Con la pronuncia di **Cassazione civile sez. VI, 23/07/2020, n.15697** vengono ribaditi principi noti.

La proprietaria di unità immobiliare compresa nel Condominio, domandò, ai sensi dell'art. 1105 c.c., la ricollocazione del muro perimetrale del cortile condominiale, posto a divisione dal cortile del condominio del vicino edificio (muretto rimosso per consentire l'esecuzione di lavori di installazione di un ascensore), nonchè la riconsegna delle chiavi del cancello di accesso affidate

provvisoriamente ai condomini dello stesso civico, lamentando il negativo pronunciamento dell'assemblea e l'inerzia dell'amministratore.

Il Tribunale dichiarò inammissibile il ricorso per difetto dei requisiti di cui all'art. 1105 c.c., evidenziando come la delibera negativa non fosse stata impugnata e come fosse estranea al procedimento instaurato ogni questione inerente alle irregolarità gestionali imputabili all'amministratore.

La Corte di Appello rigettò il reclamo, con decreto che veniva impugnato per Cassazione, ma la Corte dichiarava inammissibile il ricorso.

Due gli aspetti trattati dalla Corte:

a) sulla ricorribilità del decreto ex art. 1105 c.c.

Il ricorso viene dichiarato inammissibile, posto che secondo consolidato orientamento di legittimità, **il provvedimento con cui l'autorità giudiziaria pronuncia su domanda relativa alle misure necessarie all'amministrazione della cosa comune, ai sensi dell'art. 1105 c.c., comma 4, (applicabile al condominio edilizio in forza dell'art. 1139 c.c.), al fine di supplire all'inerzia dei partecipanti alla comunione, è atto di giurisdizione volontaria, non avente, perciò, carattere decisorio nè definitivo**, in quanto, piuttosto, revocabile e reclamabile a norma degli artt. 739,742 e 742-bis c.p.c., ed identica natura rivela il decreto che sia reso in sede di reclamo, con conseguente **inammissibilità contro di esso del ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., comma 7**. Ci sono, certo, dice la Corte, ei casi in cui il provvedimento ex art. 1105 c.c. è ricorribile per Cassazione:

- si tratta delle sole ipotesi, del tutto diverse da quella qui denunciata, in cui il provvedimento, **travalicando i limiti previsti per la sua emanazione, abbia risolto in sede di volontaria giurisdizione una controversia su diritti soggettivi** (Cass. Sez. 2, 04/11/2019, n. 28281; Cass. Sez. 6 - 2, 22/06/2017, n. 15548; Cass. Sez. 2, 22/03/2012, n. 4616; Cass. Sez. 2, 16/06/2005, n. 12881; Cass. Sez. 2, 29/12/2004, n. 24140).
- per la parte (e per la sola parte) avente contenuto decisorio che riguarda il governo del carico suntuario.

Nessuna di queste ipotesi ricorrendo nel caso sottoposto alla Corte, il ricorso va rigettato.

b) sull'impugnabilità della delibera (negativa) e sui presupposti per l'attivazione dell'art. 1105 c.c.

Non vale a "salvare" il ricorso neppure il richiamo al contenuto (negativo) della delibera: in tal caso non è esperibile il rimedio posto dall'art. 1105 c.c., ma quello -ordinario - dell'impugnazione della delibera.

- correttamente il decreto impugnato ha affermato che non ricorrevano i presupposti per l'intervento sostitutivo dell' A.G. e, cioè, quello della inazione dei comproprietari per il provvedimento ex art. 1105 c.c., comma 4, *stante la deliberazione assembleare del 2 luglio 2014, la quale aveva rigettato la richiesta di riposizionare l'originario muretto divisorio*

- infatti (sul presupposto che il diniego non è inerzia) si ribadisce che **le deliberazioni di un'assemblea condominiale aventi contenuto negativo sono comunque legittimamente impugnabili dinanzi all'autorità giudiziaria al pari di tutte le altre**, limitandosi l'art. 1137 c.c. a stabilire la possibilità del ricorso all'autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio. La norma attributiva del potere non fa distinzione alcuna tra delibera di contenuto negativo o positivo, ovvero, **tra quelle che abbiano approvato proposte o richieste e quelle che le abbiano, invece, respinte** (Cass. Sez. 2, 14/01/1999, n. 313)
- in materia di **comunione**, non sono invero proponibili azioni giudiziarie relativamente alle **spese** ed **all'amministrazione** delle cose comuni (in questa compresi gli atti di **conservazione**) **prima** che venga **sollecitata e provocata una deliberazione dell'assemblea dei comproprietari, alla quale spetta ogni determinazione al riguardo**,
- la legge non fa distinzioni sulla tipologia di spesa (voluttuarie, utili, necessarie) ma solo (ai fini della prescrizione, rispettivamente, della deliberazione a **maggioranza semplice** e di quella a **maggioranza qualificata**) unicamente tra **spese di ordinaria amministrazione (art. 1105 c.c.) e spese concernenti innovazioni o atti di straordinaria amministrazione (art. 1108 c.c.)**
- i rimedi (Cass. Sez. U, 19/07/1982, n. 4213; Cass. Sez. 3, 08/09/1998, n. 8876).:
 1. la deliberazione di **maggioranza è impugnabile davanti al giudice, in via contenziosa**, ove lesiva dei diritti individuali dei partecipanti dissenzienti,
 2. resta salva la possibilità, **una volta convocata l'assemblea**, e soltanto in caso di omessa iniziativa della medesima e di mancata formazione di una volontà di maggioranza o di omessa esecuzione della deliberazione, **di rivolgersi al giudice, non già in sede contenziosa, ma di volontaria giurisdizione**, ai sensi del citato art. 1105 c.c., comma 4

Conclusivamente si ribadisce:

- *il decreto emesso in sede di reclamo in ordine ai provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune a norma dell'art. 1105 c.c., u.c. viene reso all'esito di un giudizio camerale plurilaterale tipico, e consiste in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o "status". Non avendo carattere decisivo e definitivo, tale decreto non è, come pure già detto, ricorribile per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., mentre può essere **revocato o modificato dalla stessa corte d'appello**, per un preesistente vizio di legittimità o per un ripensamento sulle ragioni che indussero ad adottarlo (restando attribuita al tribunale, giudice di primo grado, la competenza a disporre la revisione del provvedimento emesso in sede di reclamo, sulla base di **fatti sopravvenuti**: cfr. Cass. Sez. 1, 01/03/1983, n. 1540), ai sensi dell'art. 742 c.p.c., atteso che quest'ultima disposizione si riferisce, appunto, unicamente ai provvedimenti*

camerali privi dei caratteri di decisorietà e definitività (cfr. Cass. Sez. 1, 06/11/2006, n. 23673)

- *il decreto con cui la Corte d'Appello pronuncia sul reclamo in ordine ai provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune, in definitiva, non costituisce comunque "sentenza", in quanto non contiene alcun giudizio in merito ai fatti controversi. Trattasi, dunque, di decisione non suscettibile di acquisire forza di giudicato, atteso che la pronuncia resta pur sempre inserita in un provvedimento non decisorio sul rapporto sostanziale, e non può pertanto costituire autonomo oggetto di impugnazione per cassazione, anche quanto alla contraddittorietà o apparenza della motivazione, avendo la pronuncia sull'osservanza delle norme processuali necessariamente la medesima natura dell'atto giurisdizionale cui il processo è preordinato* (arg. da Cass. Sez. 1, 05/02/2008, n. 2756; Cass. Sez. 1, 01/02/2016, n. 1873; Cass. Sez. 6 - 1, 07/07/2011, n. 15070; Cass. Sez. 6 - 2, 18/01/2018, n. 1237).

15698

una situazione
peculiare:
sconfinamento del
cappotto termico e
rispetto delle distanze

La pronuncia **Cassazione civile sez. VI, 23/07/2020, n.15698** tratta di una situazione veramente singolare, al limite dell'atto emulativo (che è quell'atto posto in essere dal proprietario – 833 c.c.- al solo scopo di nuocere o arrecare molestie ad altri).

La Cassazione è chiamata a pronunciarsi sul ricorso per Cassazione proposto dal Condominio che era stato evocato in giudizio dai vicini, che chiedevano fosse accertato *l'illegittimo sconfinamento* nella terrazza dell'immobile degli attori, per circa 10 cm ed all'altezza di un metro dal piano di calpestio, *del cappotto termico realizzato sulla facciata dell'adiacente edificio condominiale*.

Il Tribunale rigettava la domanda, ma la Corte di Appello andava di diverso avviso, ritenendo che il condominio dovesse esser condannato alla rimozione del cappotto termico. Per i giudici di secondo grado, *non è necessaria la dimostrazione di alcun attuale e concreto interesse del proprietario del suolo ad escludere l'attività di terzi nello spazio sovrastante il suolo stesso, dovendosi tener conto anche di "future e non individuabili ex ante esigenze di utilizzazione del suolo"*.

La Corte ritiene fondati i motivi di ricorso, rilevando che

- **il proprietario non può opporsi, ai sensi dell'art. 840 c.c., comma 2, ad attività di terzi (quale, ad esempio, l'immissione di sporti) che si svolgano a profondità od altezza tali che egli non abbia interesse ad escluderle e, pertanto, ove ritenga di contestarle,**
- **è suo onere dimostrare che dette attività gli arrechino un pregiudizio economicamente apprezzabile**, da intendere non in astratto, ma in concreto, avuto riguardo alle caratteristiche ed alla normale destinazione, eventualmente anche futura, del fondo, ovvero alla possibile utilizzazione di tale spazio a scopo di sopraelevazione
- a conforto, si richiama Cass. Sez. 2, 28/02/2018, n. 4664, *relativa ad un cornicione sporgente per circa 60 cm. sulla colonna aerea della proprietà confinante*; Cass. Sez. 2, 05/06/2012, n. 9047, *relativa all'occupazione dello spazio*

sovastante un terrazzo ed una tettoia mediante installazione di una caldaia e dei relativi tubi di alimentazione; Cass. Sez. 2, 11/08/2011, n. 17207; Cass. Sez. 2, 11/10/2004, n. 20129; Cass. Sez. 2, 20/08/2002, n. 12258; Cass. Sez. 2, 09/11/2001, n. 13852; Cass. Sez. 2, 26/02/1996, n. 1484)

Secondo la Cassazione, la decisione della Corte di Appello ha disatteso questo costante e consolidato orientamento, *nella parte in cui ritenuto superfluo dimostrare che sussistesse un effettivo e concreto pregiudizio in capo al proprietario del fondo limitrofo, per impedire l'attività di terzi sullo spazio sovrastante.*

Hanno, quindi, errato i giudici del merito, quando hanno affermato che , a norma dell'art. 840 c.c., comma 2, l'occupazione, pari a circa 10 cm ed all'altezza di un metro dal piano di calpestio, dello spazio aereo sovrastante un terrazzo, mediante installazione di un cappotto termico sulla facciata dell'adiacente edificio condominiale, esonera il giudice dal valutare se, ed in che misura, sussista un concreto interesse del proprietario sottostante ad opporsi a tale, pur limitata, invasione della colonna d'aria.

Da ciò la necessità di un ulteriore approfondimento demandato al giudice del rinvio.

15702

ancora sul pagamento del compenso (ed il rimborso delle anticipazioni) in favore del cessato amministratore

Ancora condominio ed ex-amministratore su fronti contrapposti: se ne occupa **Cassazione civile sez. VI, 23/07/2020, n.15702.**

Il caso: l'amministratore chiedeva (ed otteneva) decreto ingiuntivo in odio al condominio da lui in precedenza amministrato, per compensi dovuti ed anticipazioni effettuate nel corso dell'incarico di amministrazione condominiale, invocando a sostegno, per il compenso, il bilancio consuntivo approvato dall'assemblea e, per le anticipazioni sostenute, il rendiconto allegato al verbale assembleare.

Il condominio che proponeva opposizione riconobbe come dovuto solo una parte dell'importo, cui venne condannato, previa revoca dell'opposto decreto.

La Corte di Appello rigettò il gravame, tuttavia rilevando che il riconoscimento di debito inserito nel verbale di consegna dal nuovo amministratore non potesse impegnare il condominio, al tempo stesso che non si doveva tenere conto, *per la prova del credito da anticipazioni, della delibera di approvazione del bilancio consuntivo, giacchè successiva alla emanazione del decreto ingiuntivo, e, per la prova della presentazione del modello 770, dell'invio avvenuto solo dopo la presentazione del ricorso per decreto ingiuntivo.*

Osserva la Corte:

- il credito dell'amministratore per il recupero – **rimborso** 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,
- quindi

- a. è l'**amministratore che deve offrire la prova 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),
 - b. 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 - 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).
- in concreto, quindi,
 - a. a.1. era dunque l'amministratore a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute
 - b. b.1. spettava, invece, all'assemblea 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; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892).
 - 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)
 - l'**accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente 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; **spetta, 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).

E, passando dalla teoria alla pratica, si rileva che erroneamente la Corte di Appello ha affermato di non poter tener conto, al fine di valutare la sussistenza del credito dell'ex amministratore per il recupero delle somme anticipate, ex art. 1720 c.c., delle prove successive al decreto ingiuntivo oggetto di opposizione.

Ciò contraddice alla perimetrazione della natura del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, che ha delineato la Cassazione, secondo la quale il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, nel sistema delineato dal codice di procedura civile, si atteggia come un procedimento il cui oggetto non è ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilità e di validità del decreto stesso, ma si estende all'accertamento - con riferimento alla situazione di fatto esistente al momento della pronuncia della sentenza, e non a quello anteriore della domanda o dell'emissione del provvedimento opposto -, dei fatti costitutivi del diritto in contestazione.

Nella fattispecie considerata, dovendo il giudice del merito comunque pronunciare sulla pretesa sostanziale dedotta (giudizio sul rapporto e non sull'atto) doveva comunque tener conto tanto della delibera di approvazione del consuntivo, quanto dell'invio del modello 770, *“senza che rilevi in contrario l'eventuale posteriorità dell'accertato fatto costitutivo al momento dell'emissione suddetta, potendo influire la mancanza o l'insufficienza degli elementi probatori sulla cui base fu pronunciato il decreto soltanto sul regolamento delle spese processuali* (Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7448; Cass. Sez. 2, 17/11/1994, n. 9708; Cass. Sez. 1, 22/05/2008, n. 13085; Cass. Sez. L, 17/10/2011, n. 21432)”.

Il giudizio sulla spettanza del compenso, dunque, è un giudizio a tutto tondo, dove l'accertamento della verità reale, soccombe rispetto a vincoli e decadenze, involgendo, l'intero svolgimento del rapporto processuale.

15705

ancora sul
condominio minimo

La pronuncia **Corte di Cassazione, sez. VI Civile 23 luglio 2020, n. 15705** ritorna sulla ricorrente questione della configurabilità del c.d. condominio minimo e del computo (per capi, ovvero, per unità immobiliari) delle singole consistenze.

La Corte di Appello respingeva il gravame proposto avverso la sentenza di primo grado che aveva accolto la domanda dell'opponente e dichiarato, per l'effetto, la nullità della delibera assembleare assunta dal condominio.

Secondo la Corte, essendo l'edificio, suddiviso in tre unità immobiliari, di cui una in proprietà individuale dell'opponente e le altre due entrambe in comproprietà pro indiviso dei due opposti, dovevano trovare applicazione le norme in tema di comunione, e non quelle sulla maggioranza dettate in tema di condominio, trattandosi di "condominio minimo", in quanto il numero di partecipanti era inferiore a tre.

Irrilevante, per la Corte di Appello, il fatto che, a' sensi dell'art. 67, comma 2, disp. att., c.c., i comproprietari della porzione indivisa potessero indicare un rappresentante, poiché ciò non modificava la composizione

personale del condominio, portando a tre il numero dei partecipanti aventi diritto al voto.

Precisa la Corte che quella sottoposta al suo esame è fattispecie che va valutata alla stregua della disposizione previgente dell'art. 67 disp. att. secondo la quale "Qualora un piano o una porzione di piano appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente".

Ciò in quanto la validità, o meno, di qualsiasi negozio, in difetto di un'eventuale disposizione espressamente dichiarata retroattiva dal legislatore, va sempre riferita alle norme in vigore nel momento della sua conclusione

Per quanto riguarda il merito la Corte rigetta il ricorso sulla scorta del seguente percorso argomentativo:

1. **l'art 67 disp. att. c.c., comma 2**, pur riferendosi al condominio negli edifici e non alla comunione in generale, è stato spiegato in giurisprudenza come espressione di un **principio generale**, in forza del quale, se ad una comunione partecipano per una quota più proprietari pro indiviso, costoro devono **nominare un rappresentante** che esprima un voto e una volontà unica (Cass. Sez. 2, 04/10/1976, n. 3243).
2. la necessità che il rappresentante dell'unità immobiliare in comproprietà esprima la volontà unica dei comproprietari comporta altresì che gli **eventuali contrasti fra costoro sull'assemblea condominiale vanno risolti all'interno del gruppo** (Cass. Sez. 2, 24/01/1980, n. 590; Cass. Sez. 2, 29/01/1974, n. 244)
3. secondo ammaestramento consolidato (Cass. Sez. 2, 09/12/1988, n. 6671) l'art. 1136 c.c., il quale delinea la disciplina inderogabile (**art. 1138 c.c., comma 4**) concernente la **composizione e il funzionamento dell'assemblea**, facendo riferimento, per l'approvazione delle deliberazioni, ad un determinato numero di partecipanti al condominio ed ad un determinato valore dell'edificio rappresentato dalle rispettive **quote, comporta che ogni condomino intervenuto possa esprimere un solo voto** (ed analogamente va considerata la posizione degli astenuti e degli assenti), **qualunque sia l'entità della quota che rappresenta ed indipendentemente dal fatto che questa sia costituita da una sola o da più unità immobiliari**, stante l'autonoma rilevanza attribuita al voto personale rispetto al valore, sia pure minimo, della quota rappresentata dal singolo condomino
4. ne consegue che **se due o più persone siano tutte comproprietarie pro indiviso di due o più unità immobiliari nello stesso edificio, esse non hanno diritto ad esprimere tanti voti quanti siano i distinti rappresentanti** che designano, come prospettano i ricorrenti, sicché il diritto di **intervento** attribuito dall'art. 67 disp. att. c.c., comma 2, **non altera il numero dei "partecipanti al condominio"** con riguardo all'elemento personale supposto dall'art. 1136 c.c., nel senso che, ai fini delle maggioranze numeriche, i comproprietari delle medesime unità immobiliari "contano per uno", e cioè esprimono un solo voto.

La conclusione che ne trae la Corte è che ove, come nel caso in esame, i partecipanti al condominio siano **l'uno proprietario esclusivo di una unità immobiliare ed altri due (o più) comproprietari pro indiviso di due (o più)**

unità immobiliari comprese nello stesso edificio deve ravvisarsi, sotto il profilo dell'elemento personale, un **"condominio minimo"** (formato, cioè, da due partecipanti con diritti di comproprietà paritari sui beni comuni), per il quale operano le norme in tema di organizzazione (ad es., artt. 1120, 1121, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1137 e 1138 c.c.), e specialmente quelle procedurali sul funzionamento dell'assemblea, pur essendo impedito il ricorso al principio di maggioranza.

Con l'ulteriore conseguenza che l'assemblea del condominio minimo, pertanto, si costituisce regolarmente con la **partecipazione di entrambi i condomini** e delibera validamente soltanto con decisione **"unanime"** di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, **è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c.** (Cass. Sez. U, 31/01/2006, n. 2046; Cass. Sez. 2, 02/03/2017, n. 5329; Cass. Sez. 2, 19/07/2007, n. 16075).

Il principio di diritto:

"Allorché i partecipanti ad un condominio siano uno proprietario esclusivo di una unità immobiliare ed altri comproprietari pro indiviso delle restanti unità immobiliari comprese nell'edificio, atteso che i medesimi comproprietari, con riguardo all'elemento personale supposto dall'art. 1136 c.c., sebbene abbiano designato distinti rappresentanti, esprimono comunque un solo voto, deve ravvisarsi un "condominio minimo", per il quale opera la disciplina dettata dal codice civile in tema di funzionamento dell'assemblea condominiale, pur essendo impedito il ricorso al principio di maggioranza; ne consegue che, ove non si raggiunga l'unanimità, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c."

15992

due conformi sulla ricorribilità per cassazione della pronuncia sulla revoca giudiziale dell'amministratore

Sono due chiare conferme di un consolidato orientamento quello reso dalle sentenze in commento. La prima è **Cassazione civile sez. VI, 28/07/2020, n.15992**: il giudice del merito aveva accolto il reclamo proposto dal condomino avverso il provvedimento del Tribunale, con il quale era stata rigettata la sua domanda di revoca giudiziale dall'incarico di amministratore.

La Corte d'appello ravvisava, infatti, le denunciate gravi irregolarità gestionali nella redazione del rendiconto e nella mancata utilizzazione del conto corrente condominiale e così, disposta la revoca dell'amministratore, lo condannava al pagamento delle spese processuali.

L'amministratore, nel proporre ricorso per Cassazione, deduceva che, avendo natura di volontaria giurisdizione, il provvedimento di revoca dell'amministratore di condominio non poteva contenere alcuna statuizione sulle spese, ed a sostegno richiama quanto affermato in motivazione da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 25336 del 2018 (*Il provvedimento con il quale il giudice della*

volontaria giurisdizione si astenga, correttamente, dal regolare le spese di procedimenti sottoposti alla sua attenzione (si trattava della richiesta di nomina giudiziale di un amministratore condominiale) non è impugnabile con ricorso straordinario, ex art. 111 Cost., in Cassazione).

La doglianza non trova i favori della Corte, la quale ribadisce:

- a. secondo consolidato orientamento (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. 11 Cost., avverso il decreto con il quale la corte d'appello provvede sul reclamo contro il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dall'art. 1129 c.c., e art. 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione;
- b. 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. Il giudizio è improntato a rapidità, informante ed ufficiosità, potendo, peraltro, il provvedimento essere adottato "sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente" (art. 64 disp. att. c.c., comma 1). 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
- d. è comunque del tutto conforme all'orientamento interpretativo di questa Corte, consolidatosi sulla base del principio enunciato da Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957, la conclusione che il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio **soggiace al regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c.**. Tale norma, infatti, intende riferirsi, infatti, a qualsiasi provvedimento che, nel risolvere contrapposte pretese, definisce il procedimento, e ciò indipendentemente dalla natura e dal rito del procedimento medesimo; pertanto, la norma trova applicazione anche ai provvedimenti di natura camerale e non contenziosa, come quelli in materia di revoca dell'amministratore di condominio, sicchè, mentre la decisione nel merito del ricorso di cui all'art. 1129 c.c., comma 11, non è ricorribile in cassazione, la consequenziale statuizione relativa alle spese, in quanto dotata dei caratteri della definitività e della decisorietà, è impugnabile ai sensi dell'art. 111 Cost., (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 23/06/2017, n. 15706; Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 2, 01/09/2014, n. 18487; Cass. Sez. 2, 26/06/2006, n. 14742).

- e. infine (e qui si invoca proprio Cass. Sez. 2 11/10/2018, n. 25336, che il ricorrente richiama a base della sua censura), la Corte pone un chiaro discrimen tra due fattispecie solo apparentemente tra loro assimilabili:
1. la fattispecie di cui all' art. 64 disp. att. c.c. che riguarda, appunto, la **revoca giudiziale dell'amministratore di condominio**, che – come visto - può essere intrapreso su ricorso di ciascun condomino, riveste un carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare
 2. la fattispecie (che è quella invocata dal ricorrente) che aveva – in realtà - ad oggetto un provvedimento con il quale la corte di appello aveva pronunciato sul **reclamo contro il decreto del tribunale in tema di nomina dell'amministratore di condominio, previsto dall'art. 1129 c.c., comma 1, (e non di revoca ex art. 64 disp. att)** all'esito di procedimento che non è diretto a risolvere un conflitto di interessi, ma solo ad assicurare al condominio l'esistenza dell'organo necessario per l'espletamento delle incombenze ad esso demandate dalla legge, e dalla cui definizione non può derivare una situazione di soccombenza ai fini della pronuncia sulle spese di lite (Cass. Sez. VI-2, 16/11/2017, n. 27165; Cass. Sez. 2, 06/05/2005, n. 9516; Cass. Sez. 2, 11/04/2002, n. 5194).

Da ciò il rigetto del ricorso.

15995

due conformi sulla
ricorribilità per
cassazione della
pronuncia sulla
revoca giudiziale
dell' amministratore

La seconda coeva pronuncia (che parimenti conferma l' orientamento) è quella resa da **Cassazione civile sez. VI, 28/07/2020, n.15995**.

Qui le gravi irregolarità venivano ricondotte alla mancata convocazione dell'assemblea.

Ed anche in questo caso la Corte (nel dichiarare inammissibile il ricorso) ribadisce che

- a. secondo consolidato orientamento di questa Corte, è inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dall'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. Va allora ribadito come il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio si svolge in camera di consiglio, si conclude con decreto reclamabile alla corte d'appello (art. 64 disp. att. c.p.c.) e si struttura, pertanto, come giudizio camerale plurilaterale tipico, che culmina in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su

situazioni sostanziali di diritti o "status" (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 23/06/2017, n. 15706; Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 6 - 2, 27/02/2012, n. 2986; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524; Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957).

- b. non sono dunque ammissibili, avverso il decreto in tema di revoca dell'amministratore di condominio, le censure proposte sotto forma di vizi in iudicando o in procedendo, dirette a rimettere di discussione la sussistenza, o meno, delle gravi irregolarità ex art. 1129 c.c., comma 12, (cfr. Cass. Sez. 2, 06/05/2005, n. 9516).

15996

impugnazione di delibera assembleare ed esibizione della documentazione contabile

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. IV, 28/07/2020, n.15996** si inserisce in quel nutrito filone che – da qualche tempo a questa parte – la Corte alimenta per definire (in termini di reciproca interazione, secondo il canone di correttezza e buona fede) il rapporto tra amministratore e condomino.

I giudici del merito avano rigettato l'impugnazione della delibera assembleare proposta dal condomino avente ad oggetto, fondata sul rilievo secondo il quale dai documenti prodotti dalla stessa condomina, nonché dalle produzioni del condominio, nonché dalla analitica impugnazione ex art. 1137 c.c., proposta, doveva dirsi non violato il diritto dell'attrice a prendere visione ed estrarre copia dei documenti condominiali: essi attribuivano efficacia dirimente alla considerazione che la condomina si fosse ritenuta soddisfatta dei documenti messi a sua disposizione dall'amministratore in carica.

I giudici di legittimità rigettano (rectius, dichiarano inammissibile) il ricorso, accedendo a considerazioni di carattere sistemico:

1. l' **art. 1129 c.c., comma 2**, introdotto con la L. n. 220 del 2012, prevede espressamente che l'amministratore debba comunicare il locale dove si trovano i registri condominiali, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, possa prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata
2. l' **art. 1130 bis c.c.**, in tema di rendiconto, faculta i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari a prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa.

Questi due ancoraggi normativi vanno, tuttavia, coordinati con l'orientamento interpretativo (mantenuto fermo: Cass. Sez. 6 - 2, 18/05/2017, n. 12579; Cass. Sez. 2, 21/09/2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29/11/ 2001, n. 15159; Cass. Sez. 2, 19/09/2014, n. 19799), secondo cui **la vigilanza ed il controllo, esercitati dai partecipanti essenzialmente, ma non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, non devono mai risolversi in un intralcio all'amministrazione**, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c.

Nel caso concreto, osserva la Corte, questo canone risulta violato, posto che la condomina, pur avendo ricevuto solo parzialmente dall'amministratore la

documentazione richiesta in occasione dell'assemblea, per l'approvazione del rendiconto, *aveva comunque dimostrato di essere rimasta soddisfatta di quanto consegnatole, atteso che parte dei documenti relativi alla gestione precedente era ancora in possesso dell'amministratore (precedente) cessato dal mandato.*

E qui si arriva a porre quell' interpretazione sistemica di cui facevo prima parola.

1. dall'art. 1129 c.c., comma 2, e art. 1130 bis c.c., si trae conferma che la **facoltà del singolo condomino di richiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo** (e, quindi, vieppiù al momento del rendiconto annuale e dell'approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), al fine di prenderne visione e di estrarne copia dai documenti, senza onere alcuno di specificare le ragioni della richiesta, **rimane correlata, come detto, al rispetto di principi di correttezza**, gravando sul condomino istante l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito di esercitare detta facoltà (Cass., Sez. 2, 28/01/2004, n. 1544; Cass. Sez. 2, 19/05/2008, n. 12650)
2. il dovere di collaborazione imposto all'amministratore trova, dunque, la sua giustificazione nel **diritto dei condomini alla trasparenza e comprensibilità** della gestione condominiale, e quindi al controllo effettivo sull'operato dell'amministratore
3. l'**obbligo di informazione** posto in capo all'amministratore ed il **corrispettivo diritto di essere informato del singolo condomino** ha, quindi, ad oggetto, i **fatti storici** che abbiano prodotto entrate ed uscite di denaro per effetto della gestione svolta, con la relativa documentazione di spesa, in maniera da lasciar ricostruire i rapporti di dare ed avere.
4. l'indagine sulla **correttezza dell'esercizio del diritto di accesso** alla documentazione contabile da parte del singolo condomino e del conseguente adempimento prestato dall'amministratore alla richiesta di esibizione costituisce accertamento di fatto riservato al **giudice del merito, soggetto unicamente al controllo da parte della Corte di cassazione nei limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5**, restando perciò inammissibili le critiche che la ricorrente svolge al riguardo.

Da ciò (facendo ricorso, attraverso il canone della diligenza collaborativa) a quella che – nei fatti – si manifesta come una sorta di sanatoria per raggiungimento dello scopo, il rigetto (meglio, la declaratoria di inammissibilità del ricorso).

16005

una precisazione processuale: a che giudizi si applica il termine lungo semestrale e non annuale

La sentenza resa da **Cassazione civile sez. VI, 28/07/2020, n.16005**, pur essendo resa in materia condominiale, ha una valenza essenzialmente processuale: nel senso che si individuano le controversie alle quali si applica la dimidiazione del termine (lungo) da sei mesi ad un anno per la proposizione dell'impugnazione.

Infatti, la Corte ritiene “manifestamente fondato” il gravame avverso la sentenza di merito che aveva dichiarato tardivo l' appello in quanto, dalla data di

deposito della sentenza (31.1.2017) alla notifica dell'impugnazione (5.9.2017), era decorso il termine semestrale di cui all'art. 327 c.p.c. (come modificato dalla L. n. 69 del 2009).

Il giudice di appello dava atto che il giudizio di primo grado era stato proposto in data 3.10.2008, sicchè, su tale premessa, era inapplicabile l'art. 327 c.p.c., nel testo modificato dalla L. n. 69 del 2009, che ha ridotto a sei mesi il termine lungo per proporre l'impugnazione.

Ricorda la Corte che, per espressa previsione della disciplina transitoria (art. 46, comma 17), le *modifiche al codice di rito introdotte dalla L. n. 69 del 2009 riguardano esclusivamente i giudizi proposti in primo grado a far data dal 4.7.2009, mentre le cause già pendenti sono assoggettate alla disciplina anteriormente vigente.*

Su questo specifico aspetto ricorda la Corte di aver ripetutamente arrestato nel senso che, **ai fini dell'individuazione del termine di impugnazione, annuale o semestrale, in rapporto al discrimine temporale segnato dall'inizio del giudizio prima o dopo il 4 luglio 2009, data di entrata in vigore della L. n. 69 del 2009, che all'art. 46, comma 17, ha ridotto da un anno a sei mesi il termine previsto dall'art. 327 c.p.c., deve farsi riferimento alla data di introduzione del giudizio di merito di primo grado**" (Cass. 27236/2017; Cass. 6951/2019).

16066

legittimazione
(processuale) integrità
del contraddittorio ed
uso della cosa
comune: in specie,
installazione di canna
fumaria nella facciata
condominiale

Di ricorrente interesse (ma con implicazioni di ordine generale) la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 28/07/2020, n.16066.**

Si discuteva della domanda con cui gli attori chiedevano fosse accertato accertarsi il loro diritto ad installare la canna fumaria lungo la facciata del caseggiato, in aderenza o in appoggio al muro perimetrale del condominio, lamentando che a tale richiesta il convenuto si era sempre opposto. La domanda venne accolta dal giudice di primo grado, mentre la Corte di appello (disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti del condominio) rigettò la domanda, accertando che la realizzazione della canna fumaria (incassata nel muro perimetrale con riduzione dello spessore del muro pari a soli 30 centimetri ed ulteriore riduzione, in sede di esecuzione, necessaria per l'eliminazione dei fumi) avrebbe impedito al convenuto di utilizzare il muro perimetrale al pari degli altri condomini, in violazione dell'art. 1102 c.c..

L' inammissibilità del ricorso è supportato dal seguente percorso argomentativo.

a) dal punto di vista della legittimazione

Irrilevante diviene, secondo la Cassazione, la verifica della ritualità della notifica dell'atto di integrazione del contraddittorio.

E' - infatti- principio assolutamente consolidato quello in forza del quale in tema di rapporti condominiali, **nel giudizio instaurato a tutela della proprietà comune (nella specie, si trattava proprio dell'installazione di una canna fumaria) per l'eliminazione di opere abusive compiute da**

alcuni condomini, non è necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti gli altri comproprietari, dovendo **i singoli convenuti rispondere autonomamente** dell'addebitato abuso e potendo ciascuno dei condomini agire individualmente a tutela del bene comune (Cassazione civile sez. II, 07/09/2009, n. 19329).

b) nel merito (e con riferimento all' utilizzo della cosa comune)

Rileva la Cassazione:

1. la corte di merito ha fatto corretta applicazione dei principi elaborati da questa Corte in materia di **utilizzo della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.**, che è ammessa da parte del condomino, purchè **non si alteri la destinazione** del bene e **limiti le facoltà di godimento** esercitate dagli altri condomini, tali dovendo intendersi non solo quelle **di fatto** esercitate, ma anche quelle cui la cosa comune per le sue oggettive caratteristiche **potenzialmente** si presti (Cassazione civile sez. II 15/06/2012, n. 9875).
2. per quanto attiene, in particolare, all'**installazione della canna fumaria**, la giurisprudenza consolidata di questa Corte **consente l'appoggio di una canna fumaria al muro comune** perimetrale di un edificio condominiale a condizione che **non impedisca l'uso paritario delle parti comuni, non provochi pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico** (Cassazione civile sez. II, 23/11/2018, n. 30462; Cassazione civile sez. II, 16/05/2000, n. 6341).

Passando dalla teoria alla pratica osserva la Corte che (con apprezzamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità), *i giudici del merito hanno accertato che la realizzazione della canna fumaria avrebbe impedito al convenuto l' utilizzazione del muro perimetrale al pari degli altri condomini, in violazione dell'art. 1102 c.c.* Il progetto prevedeva, infatti, che fosse *incassata nel muro perimetrale e ciò avrebbe comportato una riduzione dello spessore del muro pari a soli 30 centimetri o addirittura maggiore, in caso di realizzazione di opere finalizzate ad evitare l'immissione di fumi*, con ulteriore assottigliamento del muro perimetrale in corrispondenza della proprietà del convenuto. La riduzione dello spessore del muro perimetrale avrebbe così impedito all'attore di farne utilizzo, al pari degli altri condomini.

16048

una conferma su
“quando” nasce il
condominio

Di Cassazione civile sez. II, 28/07/2020, n.16048 riportiamo solo un piccolo passaggio (meglio, il rafforzamento di un principio ben noto) reso in una controversia in cui si discuteva dell'accertamento della proprietà (esclusiva o condominiale) del lastrico solare.

Una delle dibattute questioni riguardava l'affermazione (condivisa dalla Cassazione) sviluppata dai giudici del merito, secondo la quale

- a. vi è la necessità di **coordinare** il principio in forza del quale *il condominio nasce con il primo atto* di vendita effettuato dall'originario unico proprietario con la disciplina relativa alla *pubblicità degli atti dispositivi della proprietà*

immobiliare, ed in particolare, per quanto interessa nel caso di specie, con quella che regola l'opponibilità degli atti ai terzi.

- b. a questo fine, poi, si deve aver riguardo *esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione*, potendo solo le indicazioni sulla stessa riportate consentire di individuare gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo, che insieme con la nota viene depositato presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Nel merito, ribadisce la Corte che:

- la partecipazione di tutti i condomini al giudizio è richiesta nel solo caso in cui un condomino domandi l'accertamento della sua proprietà esclusiva su parte del fabbricato la quale, diversamente, sarebbe di proprietà condominiale (cfr. Cass. Sez. Un. 25454/2013)
- si doleva il ricorrente che la corte territoriale avesse dichiarato il diritto di proprietà dei convenuti sull'appartamento oggetto di causa, *comprensivo delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni che per legge, uso e destinazione costituiscono oggetto di condominio*, così riconoscendoli **comproprietari** anche del lastrico solare, la cui piena ed esclusiva proprietà è stata invece rivendicata dalla ricorrente.
- secondo i ricorrenti la decisione violerebbe il principio sancito dall'art. 1117 c.c., secondo il quale al fine di superare la presunzione di comproprietà occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio, cioè al primo atto di trasferimento dell'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto,

Ribadisce la Corte la correttezza dei principi richiamati in ordine alla *necessità di verificare tramite il primo atto il regime proprietario dei beni condominiali per accertare la deroga alla presunzione non assoluta di condominialità ex art. 1117 c.c.* (cfr. Cass. 16022/2002).

Il ricorso, peraltro, è dichiarato inammissibile, in quanto il motivo indica tale primo atto in un rogito, senza tuttavia trascriverlo o produrlo o localizzarlo al fine di consentire alla Corte di apprezzarne l'idoneità.

16337

condominio minimo
e nomina di
amministratore

Certamente peculiare la fattispecie esaminata da **Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, 30 luglio 2020, n. 16337**

Ben sappiamo come (dopo la svolta che ha denegato la tesi della riconducibilità del condominio minimo alla comunione, ribadendo che sempre – e solo – di condominio si tratta, fermi i necessari correttivi in tema di funzionamento dell'assemblea) il c.d. condominio minimo abbia più volte richiamato l'attenzione della giurisprudenza.

Nella fattispecie concreta qui esaminata si discuteva del rigetto del gravame avverso la sentenza di primo grado che rigettava l'impugnazione della delibera assembleare di nomina dell'amministratore del condominio minimo,

avente due soli partecipanti seppur di quote diseguali, essendo maggiore la quota di uno dei due partecipanti (in concreto 691,72 millesimi).

Il Tribunale (con decisione condivisa dalla Corte) ritenne irrilevante la deduzione della mancata verbalizzazione della dichiarazione di voto contrario dell'altra condomina, circostanza peraltro confermata dalla registrazione audio dell'assemblea che era stata trascritta e depositata, essendo comunque validamente approvata la delibera col voto favorevole della condomina di maggioranza.

Distingueva, la Corte di Appello, tra

- situazioni in cui i due partecipanti ad un condominio minimo siano titolari di quote eguali
- situazioni in cui i due partecipanti ad un condominio minimo siano titolari di quote di diverso valore,

ritenendo comunque **inapplicabile l'art. 1136 c.c.**

I giudici di secondo grado confermavano, tuttavia, *l'irrelevanza dell'allontanamento volontario dell'altra condomina dall'assemblea, essendo la stessa titolare di una quota minoritaria.*

La Corte reputa il ricorso manifestamente fondato, osservando che:

- andava ribadito l'orientamento in forza del quale **ove i partecipanti al condominio siano due, dovendo ravvisarsi un "condominio minimo",** nella specie, peraltro, formato da condomini non aventi diritti di proprietà paritari sui beni comuni, **operano le norme in tema di organizzazione** (ad es., artt. 1120, 1121, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1137, 1138 c.c.), e specialmente **quelle procedurali sul funzionamento dell'assemblea,**
- tuttavia, risulta comunque **impedito il ricorso al principio di maggioranza assoluta sotto il profilo dell'elemento personale.**

Per quanto riguarda **l'assemblea** del condominio minimo, agli effetti dell'art. 1136 c.c., commi 1 e 2, si costituisce regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e delibera validamente **soltanto con decisione "unanime"** di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti solo dei partecipanti e l'altro resti assente, **è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c.**

A conforto di questa ricostruzione si invoca Cass. Sez. U, 31/01/2006, n. 2046; Cass. Sez. 2, 02/03/2017, n. 5329; Cass. Sez. 2, 19/07/2007, n. 16075.

Questo, quindi, il principio di diritto cui si atterrà il giudice del rinvio: *nell'ipotesi di condominio costituito da soli due condomini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella di nomina dell'amministratore - richiedano comunque, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136 c.c., comma 2, la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione*

di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.

16338

una conferma:
l'impugnazione di
delibera assembleare
nulla non è soggetta a
decadenza (e, quindi,
a consolidamento)

Conferma principi noti **Cassazione civile sez. VI, 30/07/2020, n.16338**, la quale ribadisce che la nullità della delibera assembleare è valorizzabile in ogni tempo, senza possibilità di consolidamento.

La sentenza, tuttavia, contiene dei rilievi specifici, che meritano particolare approfondimento.

La Corte di Appello aveva confermato la decisione di primo grado che aveva dichiarato la decadenza del ricorrente dalla possibilità di proporre impugnazione ex art. 1137 c.c., essendo stato dedotto un vizio di annullabilità della delibera (per l'avvenuta approvazione del bilancio consuntivo e del bilancio preventivo in base al voto favorevole di sette condomini su undici, rappresentativi di 437 millesimi, col voto contrario dei restanti).

I giudici di secondo grado hanno altresì affermato che la volontà dell'assemblea doveva intendersi quella di approvare la delibera, come evincibile dall'espressione "l'assemblea, secondo quanto riferito dall'amministratore, approva il bilancio consuntivo/preventivo", pur avendo registrato il voto contrario di 562,50 millesimi.

Le censure proposte dalla condomina impugnante sono dichiarate inammissibili ed il ricorso è rigettato sulla scorta del seguente percorso argomentativo. Si segnala la sentenza soprattutto per il rilievo che attribuisce al diverso computo della doppia maggioranza (quorum costitutivi e deliberativi; maggioranze assembleari).

1. le **delibere assembleari** del condominio devono essere **interpretate** secondo i **canoni ermeneutici stabiliti dall'art. 1362 c.c. e s.s.**, privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, ed adoperando quindi, soltanto nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge (Cass. Sez. 2, 28/02/2006, n. 4501; Cass. Sez. 2, 14/10/2019, n. 25839). Correttamente, quindi, i giudici del merito hanno interpretato l'espressione "l'assemblea, secondo quanto riferito dall'amministratore, approva il bilancio consuntivo/preventivo" come espressione letterale della volontà di ritenere **sufficiente il voto favorevole di sette condomini su undici, rappresentativi di 437 millesimi, nonostante il voto di dissenso di 560 millesimi**. Per altro verso, l'omesso esame di una questione riguardante l'interpretazione della deliberazione assembleare non costituisce "fatto decisivo" del giudizio, riconducibile al vizio di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, atteso che rientrano in tale nozione gli elementi fattuali e non quelli meramente interpretativi (arg. da Cass. Sez. 2, 13/08/2018, n. 20718; Cass. Sez. 3, 08/03/2017, n. 5795)
2. la sentenza impugnata ha **deciso la questione di diritto in modo conforme al persistente orientamento giurisprudenziale**, senza che il ricorso contenga elementi idonei a modificare tale orientamento

3. ai sensi dell'art. 1136 c.c., comma 3 (sempre nella formulazione antecedente alla L. n. 220 del 2012), la delibera dell'assemblea di seconda convocazione, ove non si versi nelle ipotesi di cui ai commi 4 e 5, è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, sempre che sia presa a maggioranza di voti, dovendo, cioè, **il numero di coloro che hanno votato a favore, e la entità dei millesimi da essi rappresentati, superare pur sempre il numero e i valori dei condomini dissenzienti**
4. la regola posta dall'art. 1136 c.c., comma 3, deve essere intesa nel senso che **coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore**, atteso che l'intero art. 1136 c.c. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali (Cass. Sez. 2, 05/04/2004, n. 6625; Cass. Sez. 2, 11/01/1966, n. 202): ecco perché parliamo di doppia maggioranza).

Questo come regola generale che , nella considerazione del “valore dell'edificio” porterebbe alla declaratoria di invalidità della delibera: tuttavia, si tratta di stabilire di che tipo di invalidità si discute: ritiene la Corte che – nel **concreto- la delibera ha ritenuto sufficiente il raggiungimento di una maggioranza di voti favorevoli, pari ad un terzo dei presenti**, che rappresentino almeno un terzo dell'edificio, non considerando che i condomini contrari alla delibera detengono un valore della proprietà superiore a quello della maggioranza del voto personale.

Secondo la Cassazione (ribadendosi, così, che il computo delle maggioranze endo-assembleari non è causa di nullità, bensì di annullabilità) tale determinazione importa non nullità (deducibile sempre e senza limiti – se non quelli derivanti dalla prescrizione – di tempo) deve **qualificarsi non nulla, ma annullabile, giacchè adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge**, stando alla summa divisio elaborata da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806, e perciò può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti soltanto nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., comma 3, come correttamente ritenuto nella gravata sentenza: termine che – nella fattispecie – non risulta osservato.

16341

condominio minino e rimborso spesa di gestione individuale: in specie, il requisito dell'urgenza

La pronuncia resa da **Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza 30 luglio 2020 n. 16341**, interviene a precisare il confine della rimborsabilità della spesa urgente anticipata.

Il caso: il Tribunale confermava la decisione di primo grado che accoglieva la domanda di rimborso di un condomini-comunista, per il rimborso della quota-parte dovuta dall'altro partecipante dei “costi di manutenzione ed i costi delle parti comuni relative al fabbricato in comproprietà”.

La pronuncia dei giudici del merito veniva ricorsa per cassazione dal soccombente, censurando l'opinamento secondo il quale *le spese anticipate pur*

avendo natura "ordinaria", in quanto da sostenersi periodicamente, rivelavano carattere "urgente", agli effetti dell'art. 1134 c.c., giacchè essenziali soprattutto a preservare la sicurezza dell'immobile in comunione ed anche ad a prevenire rischi per i proprietari e per i terzi che transitassero al suo interno. Si trattava, dunque, di interventi che non potevano essere rimandati senza arrecare maggior danno o provocare maggiori costi.

La cassazione ritiene il ricorso manifestante fondato, sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Deve ritenersi "non conforme" agli ammaestramenti di legittimità l'affermazione, sviluppata dai giudici del merito, secondo la quale l'azione andava qualificata *come domanda di rimborso per spese anticipate da un condomino alla stregua dell'art. 1134 c.c.*, fondata sul rilievo secondo il quale, con riferimento ad un condominio cosiddetto minimo, debbono qualificarsi come "urgenti" le spese che non possono essere rimandate senza arrecare maggior danno o provocare maggiori costi.

Infatti (a conforto si invoca Cass. Sez. 6 -2, 08/06/2017, n. 14326; Cass. Sez. 2, 23/09/2016, n. 18759; Cass. Sez. 2, 19/12/2011, n. 27519; Cass. Sez. 2, 26/03/2001, n. 4364; Cass. Sez. 2, 04/08/1997, n. 7181; Cass. Sez. 2, 12/09/1980, n. 5256). :

1. anche nel caso di **condominio minimo**, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile **soltanto quando abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c.** (testo previgente alla modifica operata con la L. n. 220 del 2012, nella specie applicabile *ratione temporis*, quanto meno per le spese antecedenti al 18 giugno 2013: oggi *Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.*)
2. ai fini dell'operatività dell'art. 1134 c.c., va, allora, considerata 'urgente non solo la spesa che sia giustificata dall'**esigenza di manutenzione**, quanto la spesa la cui erogazione **non possa essere differita, senza danno o pericolo**, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere al riguardo
3. spetta al **singolo condomino** che agisca per il rimborso **dare dimostrazione** che le spese anticipate fossero indispensabili per evitare un possibile nocumento a sè, a terzi od alla cosa comune, e dovessero essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, sulla base di accertamento di fatto spettante al giudice del merito
4. **non spetta**, per contro, alcun diritto al rimborso, nel caso di (Cass. Sez. 2, 16/04/2018, n. 9280; Cass. Sez. 2, 12/10/2011, n. 21015; Cass. Sez. U, 31/01/2006, n. 2046) è invece dovuto in caso di **mera trascuranza** degli altri comproprietari, **non trovando applicazione nel condominio di edifici la norma in materia di comunione di cui all'art. 1110 c.c.**. Ciò vale anche per i condomini composti da due soli partecipanti, la cui assemblea si costituisce validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decide validamente. Se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poichè la maggioranza non può formarsi in concreto, diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, come previsto dagli artt. 1139 e 1105 c.c.

5. che fare in caso di inerzia o trascuranza? C'è – dice la Corte – sicuramente una **soluzione: l'art. 1105 c.c., comma 4**, dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c., consente, infatti, al singolo condomino di evitare il pregiudizio che possa derivare alla cosa comune in presenza di una paralisi gestionale, sicché, se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della medesima cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria nell'interesse della res, invocando l'intervento sostitutivo del giudice, anche nel senso di autorizzare riparazioni straordinarie, per ovviare all'incuria dei singoli comproprietari.

Quindi (e qui passando dalla teoria alla pratica) ha errato il Tribunale nel ritenere “urgenti” le spese anticipate dall'attore, sul solo presupposto in forza del quale gli esborsi si sarebbero dovuti ritenere “urgenti” soltanto perchè giustificati dall' esigenza di manutenzione dell'immobile comune, senza verificare che fosse stata offerta dall'attore prova altresì che l'erogazione di tali spese risultasse non differibile **fino a quando** l'amministratore o l'assemblea dei condomini potessero utilmente provvedere al riguardo.

16342

impugnazione di
delibera assembleare:
legittimazione del
singolo condomino
ed intervento
(adesivo autonomo)

Sulla questione “legittimazione” del singolo condomino ritorna **Cassazione civile sez. VI, 30/07/2020, n.16342.**

La causa si ingenera dall'impugnazione di una delibera assembleare proposta da un condomino, che aveva disposto di concedere alle proprietarie di immobile ubicato in edificio finitimo ed estraneo al condominio, le chiavi del portone di accesso all'edificio e del portoncino dell'appartamento del portiere.

Il condominio restava contumace, ma intervenivano volontariamente altri soggetti, che - in via principale – chiedevano il rigetto dell'impugnativa, ponendo in via subordinata domande riconvenzionali per l'accertamento di una preesistente servitù di passaggio attraverso portone e portoncino, ovvero per la declaratoria dell'acquisto di siffatta servitù sulla base di usucapione o per la costituzione coattiva della stessa.

Il Tribunale accolse l'impugnazione (dichiarando nulle le delibere impugnate), attestando l'inammissibilità degli interventi volontari spiegati da soggetti non aventi la qualità di condomini.

Proposto appello il giudice del gravame attestava:

- che non vi fosse motivo di gravame circa la inammissibilità dell'intervento;
- che tale intervento doveva, in ogni caso, qualificarsi come adesivo dipendente, ex art. 105 c.c., comma 2, rispetto alla posizione del convenuto condominio contumace, giacchè *non volto a far valere un diritto autonomo delle intervenienti*;

- che, per l'effetto, dette parti non avevano legittimazione autonoma ad appellare, in difetto di gravame proveniente soggetto principale;
- che, ove altrimenti qualificato l'intervento come adesivo autonomo, non essendo le intervenienti condomine, non vi sarebbe stata connessione tra la loro pretesa ed il titolo e l'oggetto del giudizio di impugnazione di delibera.

Poichè, dunque, le appellanti risultavano prive di legittimazione, il merito della domanda restava assorbito dall'inammissibilità dell'intervento.

La declaratoria di inammissibilità del ricorso per Cassazione offre il destro alla Corte per perimetrare il rapporto tra intervento (adesivo) e controversia condominiale.

Osserva la Corte:

1. in un giudizio di **impugnazione di una deliberazione assembleare**, ai sensi dell'art. 1137 c.c., quale quello in esame, **i singoli condomini possono volontariamente costituirsi mediante INTERVENTO ADESIVO AUTONOMO** (e quindi con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi anche in presenza di una rinuncia agli atti o di un'acquiescenza alla sentenza ad opera del condomino attore originario), **purchè a loro volta dotati di legittimazione ad impugnare la delibera, giacchè, ove siano invece decaduti, gli stessi sono legittimati a svolgere soltanto intervento adesivo dipendente**
2. peraltro, **non appare astrattamente da escludere l'ammissibilità dell'intervento autonomo, in un giudizio di impugnazione di delibera condominiale, effettuato da un terzo (cioè, da un "non condomino")** che prospetti la titolarità di una situazione giuridica qualificata da una correlazione agli effetti della deliberazione adottata dall'assemblea
3. in concreto, la facoltà di agire, ad esempio, in rivendicazione, o in negatoria o in confessoria servitutis, **contro coloro che diano pratica attuazione ad un deliberato assembleare, utilizzando un bene in maniera da invadere la sfera patrimoniale individuale di un terzo**, non elimina l'interesse di quest'ultimo spiegare intervento del giudizio di impugnazione di una delibera condominiale che abbia autorizzato quell'utilizzazione (cfr. Cass. Sez. 2, 28/04/1993, n. 5008)
4. per contro, **esula**, comunque, dal contenuto tipico di un giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c., in cui la legittimazione passiva spetta in via esclusiva all'amministratore, **la domanda che sia volta ad ottenere, ad esempio, l'accertamento con efficacia di giudicato dell'acquisto o della costituzione coattiva di una servitù** su un fondo di proprietà dei condomini di un edificio, in quanto la stessa domanda va proposta **nei confronti di ciascuno dei condomini**
5. è, peraltro, ammissibile anche un **intervento dei singoli condomini a favore del condominio**, e cioè per sostenere la validità della deliberazione impugnata, nel qual caso l'eventuale intervento è **ADESIVO DIPENDENTE**

Così differenziato l'ambito di operatività, rileva la Corte che con l'intervento **adesivo dipendente**, previsto dall'art. 105 c.p.c., comma 2, i **poteri**

dell'intervenuto sono limitati all'espletamento di un'attività accessoria e subordinata a quella svolta dalla parte adiuvata, potendo egli sviluppare le proprie deduzioni ed eccezioni unicamente nell'ambito delle domande ed eccezioni proposte da detta parte: pertanto, in caso di acquiescenza alla sentenza della parte adiuvata, l'interventore adesivo dipendente non può proporre alcuna autonoma impugnazione, nè in via principale nè in via incidentale (Cass. Sez. U, 17/04/2012, n. 5992).

Traducendo questi canoni in concreta applicazione alla fattispecie effettivamente considerata dalla Corte, si evidenzia che gli intervenienti, avendo fatto valere non un proprio autonomo diritto, quanto una posizione più attenuata costituita da un loro interesse a sostenere la validità della delibera, sotto il profilo del danno riflesso, esse hanno spiegato (come correttamente rilevato dai giudici del merito) un intervento adesivo dipendente e, dunque, in difetto di immediata e diretta iniziativa ad opera della parte adiuvata, il loro appello andava dichiarato inammissibile.

16423

ancora sulla
destinazione di un'
area a parcheggio
pubblico di proprietà
privata:
indisponibilità degli
standard urbanistico -
edilizio

Sulla questione parcheggi ritorna **Cassazione civile sez. II, 30/07/2020, n.16423**

Il caso: gli attori assumevano di essere proprietari di alcune unità immobiliari facenti parte integrante di un complesso condominiale, convenivano in giudizio il condominio perchè venisse dichiarata la nullità o comunque l'annullamento della delibera assembleare, avente ad oggetto la sistemazione dei parcheggi nella zona antistante il condominio e la realizzazione di cancelli.

Evidenziavano la nullità di detta delibera, in quanto la zona antistante il fabbricato era gravata da vincolo di urbanizzazione di uso pubblico a seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune.

Il Tribunale rigettava la domanda, ritenendo che *il piazzale antistante il condominio non fosse pubblico ma privato* e, segnatamente, appartenesse al condominio che conservava, quindi, inalterato il diritto di disporre del suo utilizzo esclusivamente in favore dei condomini.

Di diverso avviso andava il giudice di appello che accoglieva il gravame e dichiarava la nullità della delibera assembleare. A sostegno assumeva le medesime conclusioni cui era giunto il CTU, secondo cui l'illegitimità derivava dal fatto che la delibera gravata *destinava a parcheggio anche la zona destinata, in virtù dei titoli autorizzativi a verde attrezzato, mentre per cambiare la destinazione d'uso di tale area era necessario richiedere un permesso di costruire o altro titolo abilitativo.*

La Corte di Appello evidenziava la differenza tra

- a. i **parcheggi pubblici** di cui alla L. n. 1150 del 1942, art. 41 quinquies, comma 8 = area pubblica da conteggiarsi ai fini della dotazione di standards
- b. i **parcheggi di cui all'art. 41 sexies della medesima legge** = aree private, pertinentziali alle nuove costruzioni.

Per quel che qui interessa, tale ricostruzione veniva pienamente condivisa dai giudici di legittimità, rilevando che:

- nella fattispecie doveva trovare applicazione la L. n. 1150 del 1942, art. 41 quinquies (aggiunto dalla L. n. 765 del 1967, art. 17) che ha introdotto i cosiddetti standard urbanistico edilizi, cioè un insieme di regole minime, inderogabili da parte delle Amministrazioni titolari del potere di pianificazione. In particolare, si evidenzia, gli ultimi due commi della norma citata dispongono che "In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati **limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi**. I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici".
- dal tenore testuale della disposizione si evince che l'art. 41 quinquies esprime il principio inderogabile che, nella formazione degli strumenti urbanistici, sia necessario mantenere un rapporto equilibrato tra insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici e di uso collettivo, con la fissazione di limiti e rapporti che si impongono sulla discrezionalità amministrativa dell'autorità pianificatrice, nella formazione degli strumenti urbanistici e nella revisione di quelli esistenti
- bene, dunque, ha fatto il giudice del merito, quando ha affermato che mentre gli spazi di parcheggio di cui alla L. n. 1150 del 1942, art. 41 quinquies, costituiscono aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione di standard, quelli di cui al successivo art. 41 sexies, sono qualificati come aree private pertinentziali alle nuove costruzioni e come tali escluse dal computo del calcolo della misura degli standards.

La conclusione imposta da questa distinzione è che le aree destinate dagli strumenti urbanistici a parcheggio pubblico, pur restando di proprietà privata, devono essere aperte ed accessibili dalla pubblica via.

A conforto dell'affermazione della sussistenza di un vincolo pubblicistico di destinazione, imposto dagli strumenti di pianificazione alla proprietà privata, depongono – dice la Corte – gli ammaestramenti del giudice amministrativo, secondo i quali (cfr. ex multis, Cons. Stato, sez. IV, 17 marzo 2017, n. 1196), la destinazione a parcheggio pubblico impressa in base a previsioni di tipo urbanistico, non comportando automaticamente l'ablazione dei suoli ed, anzi, ammettendo la realizzazione anche da parte dei privati, in regime di economia di mercato, delle relative attrezzature destinate all'uso pubblico, costituisce vincolo conformativo e non anche espropriativo della proprietà privata, per cui la relativa imposizione non necessita della contestuale previsione dell'indennizzo.

Dilatando questa ricostruzione di massima, la Corte precisa che hanno natura conformativa (e non espropriativa) tutti quei vincoli che non solo non siano esplicitamente preordinati all'esproprio in vista della realizzazione

di un'opera pubblica, ma nemmeno si risolvano in una sostanziale ablazione dei suoli medesimi, consentendo al contrario la realizzazione di interventi da parte dei privati (cfr Cons. Stato sez. IV 7 aprile 2010 n. 1982).

Distinzione e precisazione che si allinea al dictum di Corte Costituzionale con la sentenza n. 179 del 20 maggio 1999) che ha sancito appunto il principio per cui **non** sono annoverabili tra i **vincoli espropriativi** (e, quindi, non determinano l'insorgere di un diritto all'indennizzo e non decadono nel quinquennio) **quelli derivanti da scelte urbanistiche realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata**. Tra essi, precisa la Corte, rientrano, dunque, i vincoli che importano una destinazione, anche di contenuto specifico, realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata e che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e, quindi, siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di ablazione del bene (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 12 aprile 2017, n. 1700) Cons. Stato, sez. IV, 13/10/2017n. 4748).

La conclusione è evidente (e può esser rapportata alla dilatazione della regola "*nomos plus juris in alium transferre potest, quam ipse habet*"): il cambio di destinazione dell'area su cui insiste il terreno di proprietà del condominio ricorrente non assume alcuna rilevanza rispetto alla destinazione a verde e a parcheggio pubblico che risale al momento del rilascio del titolo edilizio con il quale era stato costruito il fabbricato. In altri termini il mutamento della destinazione dell'area, non fa venir meno il vincolo di destinazione a parcheggio pubblico e ad area verde dei terreni in oggetto, vincolo nascente dagli strumenti urbanistici in applicazione della L. n. 1150 del 1942, art. 41 quinquies.

Peraltro, si tratta di enunciazioni di principi generali, perché la declaratoria di inammissibilità del ricorso si ancora all'affermato difetto di autosufficienza, ma resta confermato il vincolo pubblicistico esistente sul bene, che – tuttavia – non lo sottrae alla proprietà privata, ma si limita (e da ciò la conferma della rilevata illegittimità della delibera) a vietare all'autonomia privata (consacrata nella volontà assembleare) di intervenire (in forma dispositiva) su un vincolo di natura pubblicistica, per cui l'annullamento della delibera assembleare, avente ad oggetto la sistemazione dei parcheggi nella zona antistante il condominio e la realizzazione di cancelli, si legittima e giustifica proprio alla luce di questa specifica limitazione.

16426

sulla revoca
"cautelare"
dell'amministratore
per gravi irregolarità

Di portata classificatoria generale la pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 30/07/2020, n.16426**, sulla revoca dell'amministratore per gravi irregolarità.

Il Tribunale accoglieva il ricorso proposto dai condomini, che chiedevano la revoca giudiziale. La corte di Appello, adita in sede di reclamo, annullava la disposta revoca pur avendo riscontrato le irregolarità contabili lamentate che tuttavia non valutava sì gravi da giustificare la revoca.

Davanti lo stesso Tribunale, l'amministratore evocava in giudizio alcuni condomini, che venivano condannati al risarcimento del danno, in ragione delle molteplici iniziative giudiziali assunte dai convenuti, mentre veniva rigettata la riconvenzionale di risarcimento dei convenuti per i danni conseguenti all'operato dell'Amministrazione.

La sentenza di accoglimento, veniva riformata dalla Corte di Appello, la quale accoglieva il gravame limitatamente alla originaria domanda attorea (quella distesa dall'amministratore) che, per l'effetto, rigettava, escludendo un intento persecutorio da parte degli appellanti, i quali davano adeguata contezza delle ragioni del risarcitoria spiegata nei confronti dell'amministratore, per le loro iniziative processuali, confermando il rigetto della domanda per non essere state allegare né provate le conseguenze negative dei suoi comportamenti.

Questa sentenza veniva ricorsa per Cassazione dall'amministratore soccombente, il quali ancorava il gravame al ganglio fondamentale riconducibile alla dedotta violazione e falsa applicazione degli artt. 1725 e 2043 c.c.. In particolare, secondo il ricorrente, la Corte territoriale avrebbe omesso l'esame delle domande proposte, con le quali richiedeva il pagamento dei compensi a lui spettanti (danno da mancato guadagno) ed il risarcimento per i procurati danni all'immagine. Proseguiva, poi, il ricorrente illustrando i presupposti della domanda (richiamando le SS.UU. di questa Corte n. 20957/2004) e le voci di danno.

Motivo che non trova il favore della Corte, che prende le mosse dal richiamo al precedente di cui alle Sezioni Unite n. 20957 del 2004, in materia di revoca giudiziale dell'amministratore, con la quale è stato chiarito che la natura delle ipotesi, tassative, in presenza delle quali è data la possibilità, anche al singolo condomino, di proporre al giudice l'istanza di revoca dell'amministratore (violazione dell'obbligo di portare a conoscenza dell'assemblea condominiale le citazioni e i provvedimenti amministrativi il cui contenuto esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore; omesso rendiconto della gestione per due anni; esistenza di fondati sospetti di gravi irregolarità), nonchè la struttura del relativo procedimento camerale, conferiscono al provvedimento giudiziale di revoca il carattere di procedimento e di provvedimento tipicamente **cautelare**, non dissimile da quello previsto dall'**art. 2409 c.c.** (per l'ipotesi di "sospetto delle gravi irregolarità" commesse da amministratori e sindaci delle società per azioni). Resta solo da aggiungere come – dopo la novella (non applicabile alla fattispecie qui considerata *rationae temporis*) – le ipotesi di revoca per “gravi irregolarità” sono state tipizzate, ma con elencazione non tassativa.

Nel dettaglio, precisa la Corte, è stato evidenziato (a) il **carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare**, della potestà attribuita al giudice in una materia nella quale in via ordinaria il potere di revoca può essere esercitato, in ogni tempo, dall'assemblea dei condomini; (b) solo l'esigenza di assicurare una **rapida ed efficace tutela, superiore rispetto a quella dei singoli condomini e dei diritti dell'amministratore**, a una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, (c) a fronte del **pericolo di grave danno** derivante da determinate condotte dell'amministratore, (d) può giustificare un siffatto

intervento del giudice, suscettibile di risolvere anzitempo il rapporto di mandato tra condomini ed amministratore, senza che, peraltro, si renda necessaria la partecipazione al giudizio del condominio o degli altri condomini. Le suddette caratteristiche di **rapidità, informalità e officiosità** del procedimento, hanno condotto la Corte a ritenere il carattere non contenzioso del provvedimento che lo definisce.

Queste caratteristiche, tuttavia, **non precludono all'amministratore di chiedere tutela giurisdizionale piena del suo diritto ad esercitare il mandato legittimamente conferito**, inciso dall'attivazione della procedura, in forma risarcitoria o per equivalente.

Queste categorizzazioni vengono poi calate nel perimetro riferibile al caso concretamente esaminato, con conseguente rigetto della domanda dell'amministratore (e, perciò, del ricorso da questi proposto), con specifico riferimento al danno da mancato guadagno ed a quello all'immagine.

16531

una conferma su nullità ed annullabilità della delibera di spesa: nessuna maggior onere può essere imposto al condomino, se la modifica ai criteri di spesa non è accettata dal condomino obbligato

Di particolare interesse (per la portata pratica della decisione) la pronuncia di **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 31 luglio 2020 n. 16531**; è così massimata: *Sono nulle – e impugnabili anche dal condomino che abbia votato a favore in ogni tempo - le delibere condominiali con cui vengono stabiliti o modificati a maggioranza e non all'unanimità i criteri, legali di cui all'art. 1123 c.c. o convenzionali, di riparto delle spese comuni (nella fattispecie, la Corte d'Appello aveva ammesso che la modifica del criterio di riparto potesse essere decisa a maggioranza perché non è «in via definitiva ma soltanto contingente e riferita a spese straordinarie»).*

Il caso: si discuteva dell'impugnazione di una delibera assembleare, di cui si chiedeva pronuncia di nullità/annullamento/inefficacia in relazione all'addebito alla medesima di costi con criteri non conformi al Regolamento e alla tabella di ripartizione dei millesimi.

I giudici del merito respingevano l'impugnazione, rilevando come non potesse ritenersi violata alcuna norma del regolamento condominiale, quanto alle modalità di comunicazione della convocazione dell'assemblea, che prevedeva "lettera anche a mano", per cui ben poteva avvenire a mezzo posta, senza necessità di sottoscrizione per ricevuta. Ritenevano, poi, che l'amministratore avesse inviato all'impugnante tutti i documenti dalla medesima richiesti e che non vi fosse alcun errore nel computo dei millesimi necessari per l'approvazione del riparto consuntivo degli oneri condominiali, *in quanto l'errore materiale in cui era incorso l'Amministratore nel verbalizzare l'adunanza, consistente nella mancata indicazione fra i partecipanti di ben sei condomini, era stato corretto a seguito di accordo di tutti i condomini presenti, per cui era irrilevante la mancata indicazione nel verbale dei criteri di correzione, avendo comunque raggiunto lo scopo.*

Nel merito, i giudici territoriali rilevavano che fin dal 1990 il Condominio aveva sempre derogato al riparto degli oneri condominiali sulla base delle disposizioni del regolamento, che pertanto doveva ritenersi superato per facta concludentia, in favore del criterio di cui all'art. 1123 c.c.

La Corte fa le mostre di ritenere fondata la doglianza che, tende a negare che possa essere qualificata valida una deliberazione dell'assemblea di condominio che decida a maggioranza di ripartire le spese di esercizio dell'impianto citofonico in parti uguali tra tutti i condomini, tenuto conto, nella specie, che il diverso criterio di riparto in precedenza adottato e così modificato era stato a sua volta approvato a maggioranza.

Ribadisce la Cassazione il suo (anche recente Cass. 7 novembre 2016 n. 22573, in relazione ad impianto di riscaldamento) ammaestramento, secondo il quale (in tema di riscaldamento, appunto) le spese condominiali sono legittimamente ripartite in base al valore millesimale delle singole unità immobiliari servite, che ne consente il riparto in proporzione ad esso).

Più in generale, si è detto che le spese comuni devono essere suddivise in misura proporzionale al valore delle singole proprietà, attesa l'insussistenza di una concorde deroga convenzionale al regolamento condominiale, con la conseguente applicazione, nel caso di specie, della generale previsione trasparente dall'art. 1123 c.c., comma 1, (cfr. Cass. n. 2301 del 2001; Cass. n. 17101 del 2006 e Cass. n. 6714 del 2010).

Da qui, il principio generale, secondo il quale le delibere delle assemblee di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, con le quali si deroga - "una tantum" - ai criteri legali di ripartizione delle spese medesime, ove adottate senza il consenso unanime dei condomini, sono nulle."

Questo, dunque, il principio di diritto che viene affermato: *“in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali generali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 c.c., comma 1, e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire con criterio "capitarlo" le spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune”*.

Ne consegue che deve ritenersi affetta da **nullità** (che può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorchè abbia nella stessa espresso voto favorevole), e quindi sottratta al termine di impugnazione di giorni trenta previsto dall'art. 1137 c.c., la delibera dell'assemblea condominiale con la quale senza il consenso di tutti i condomini si modificano i criteri legali ex art. 1123 c.c. o di regolamento contrattuale di riparto delle spese per la prestazione di servizi nell'interesse comune.

La ragione di questo rigore è presto detta: nessuno può metter le mani in tasca al condomino se costui non lo vuole: eventuali deroghe, venendo ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca.

Ciò in quanto: l'adozione di criteri diversi da quelli previsti dalla legge o dal regolamento contrattuale, **incidendo sui diritti individuali** dei singoli condomini, può essere assunta soltanto con una convenzione alla quale aderiscano tutti i condomini, non rientrando nelle attribuzioni dell'assemblea che concernono la gestione delle cose comuni.

E', perciò, evidente l'errore in cui sono incorsi i giudici di appello, laddove essi hanno escluso che ricorra la nullità della delibera condominiale (a) **quando l'assemblea del condominio proceda a una modificazione dei criteri di riparto non in via definitiva ma soltanto contingente e riferita a spese straordinarie: l'assemblea - in mancanza di un accordo unanime dei condomini**

L'assemblea, infatti, (b) **non ha il potere di stabilire o modificare i criteri di riparto delle spese in violazione delle prescrizioni stabilite dall'art. 1123 c.c.,** secondo cui i contributi devono essere corrisposti dai condomini in base alle tabelle millesimali, atteso che - come si è accennato - tale determinazione non rientra nelle attribuzioni conferite all'assemblea dall'art. 1135 c.c..

Si cita, a conforto, un costante orientamento (confermato) e plurimis, Cass. n. 1511 del 1997; Cass. n. 126 del 2000; Cass. n. 2301 del 2001 cit.; Cass. n. 3944 del 2002; Cass. n. 64 del 2003; Cass. n. 17101 del 2006 cit.; Cass. n. 6714 del 2010 cit.).

L'interprete, tuttavia, non può dimenticare che sul problema nullità-annullabilità di una delibera che (invece di modificare in via generale) un criterio di spesa, si limiti a disporre il solo diverso riparto di una singola spesa, sono state sollecitate le Sezioni Unite che, a quanto consta, debbono ancora pronunciarsi sul punto.

andrea andrich
avvocato in venezia