

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

maggio 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

8466.....	1
ancora una volta: responsabilità del condominio (e di un terzo) da cosa in custodia per danni al singolo condomino	
8469.....	1
l'amministratore nominato dal Tribunale può esser revocato dall'assemblea: serve un approfondimento nomofilattico	
8478.....	1
ancora su responsabilità da cose in custodia: caduta del terzo da una balaustra che improvvisamente cede	
8719.....	1
condominio, ruoli esattoriali ed autotutela	
8774.....	1
ancora sulla legittimazione dell'amministratore e sul voto assembleare in conflitto di interessi	
8780.....	1
comunione, condominio e compossesso	
9235.....	1
ancora su decadenza dalla garanzia per vizi	
9292.....	1
contratto di appalto e contratto di portierato: rapporto di lavoro e parziarietà dell' obbligazione condominiale. Ancora sulla legittimazione (primaria e diretta) dei singoli condomini	
9380.....	1
un revirement: è possibile l'usucapione del lastrico solare	
9381.....	1
condizioni per l'azione diretta di responsabilità nei confronti del sostituto dell'amministratore	
9383.....	1
ancora sull'accertamento della c.d. condominialità: nella specie il sottotetto	
9387.....	1
ancora sul divieto regolamentare di distacco	
9692.....	1
danno da infiltrazioni: da proprietà solitaria o da bene condominiale. Responsabilità (oggettiva e solidale) ex 2051 e 2055 del singolo condomino	
9694.....	1
una conferma: 2051 e 2053 c.c. sono ipotesi di responsabilità oggettiva	

9765.....	1
sopraelevazione e costruzione sopra il lastrico solare: ancora sulla legittimazione (primaria) del singolo condomino	
9957.....	1
recupero a fini abitativi del sottotetto e divieto di innovazioni ex art. 1120 c.c. (una specificazione sul decoro architettonico)	
10010	1
ancora sulla responsabilità del condominio ex art. 2015 c.c.: vale il canone del ragionevole affidamento per definire l'ambito di applicabilità dell'esimente del caso fortuito	
10063	1
sull' appellabilità o ricorribilità per cassazione delle sentenze equitative (sotto € 1.100,009) del giudice di pace	
10071	1
invalidità dell'assemblea per difetto di convocazione e legittimazione all'impugnazione	

8466

ancora una volta:
responsabilità del
condominio (e di un
terzo) da cosa in
custodia per danni al
singolo condomino

La pronuncia (sistemica e che merita senz'altro integrale lettura, pur qui essendo considerata solo per lo specifico profilo di perimetrazione della responsabilità ex 2051 c.c.) resa da **Cassazione civile sez. III, 05/05/2020, n.8466** ritorna sul ricorrente problema della responsabilità da cosa in custodia.

Va premesso che era stato convenuto in giudizio anche il condominio, che -tuttavia- era uscito dallo scenario processuale, essendosi incontestabilmente accertato che il danno subito dal conduttore dell'immobile costituente proprietà solitaria, non era ad esso imputabile, dovendosi, per contro, affermare la responsabilità del solo ente pubblico che non aveva svolto adeguata manutenzione dei tombini e degli scolì insistenti sulla pubblica via.

La Corte d'Appello, quale giudice del rinvio, in parziale accoglimento del gravame condannava il convenuto Comune al *pagamento di somma in favore della ricorrente a titolo di risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'"allagamento del magazzino al piano interrato e della zona di esposizione della vendita di mobili al piano terra, avvenuto ... nel corso di un violento temporale"*.

Rinvio alla lettura integrale della decisione, per l'individuazione dell'articolato contesto nel quale essa si muove. Richiamo unicamente i passaggi che qui interessano, con specifico riferimento all'oggetto della presente disamina.

1. Costituisce giurisprudenza consolidata quella in forza della quale sono **custodi** tutti i soggetti - pubblici o privati - che hanno **il possesso o la detenzione** (legittima o anche abusiva: v. Cass., 3 giugno 1976, n. 1992) della cosa (v. Cass., 20/2/2006, n. 3651; Cass., 20/10/2005, n. 20317).
2. in tale perimetrazione rientrano, innanzi tutto, i **proprietari**, come tali gravati da obblighi di **manutenzione** e **controllo** della cosa custodita
3. custodi sono altresì il **possessore**, il **detentore** e il **concessionario**
4. tra i detentori, che ritraggono il potere sulla cosa esclusivamente da un titolo, rientrano i **conduttori di immobile in locazione**, i quali hanno l'uso e il godimento sia della singola unità immobiliare sia dei servizi accessori e delle parti comuni dell'edificio (cfr. Cass., 18/09/2014, n. 19657; Cass., 27/7/2011, n. 16422) e conseguentemente rispondono ex art. 2051 c.c. (salvo che dalla responsabilità presunta a loro carico si liberino dando la prova del fortuito) dei danni provocati dalla cosa ai terzi (v. Cass., 26/11/2019, n. 30729; Cass., 27/10/2015, n. 21788; Cass., 27/7/2011, n. 16422, ove si sottolinea che **continua peraltro a gravare sul proprietario**, la responsabilità per i danni subiti da terzi (nel novero dei quali vanno ricompresi anche i conduttori di appartamenti siti nell'edificio) derivanti dalle **strutture edilizie e dagli impianti condominiali**)
5. il **danneggiato** che domanda il risarcimento del pregiudizio sofferto in conseguenza dell'omessa o insufficiente manutenzione della cosa in custodia, o di sue pertinenze, invocando la responsabilità del custode è **tenuto a dare la prova che i danni subiti derivano dalla cosa, in relazione alle circostanze del caso concreto** (cfr. Cass., 20/2/2006, n. 3651): deve, cioè, dimostrare (anche attraverso presunzioni: cfr. Cass.,

20/2/2006, n. 3651) il verificarsi dell'evento dannoso e che questo deriva dalla cosa in custodia.

6. sotto questo profilo, l'art. 2051 c.c., è caratterizzato da un criterio di inversione dell'onere della prova che fa eccezione alla regola generale di cui al combinato disposto degli artt. 2043 e 2697 c.c., imponendo al custode di dare la prova liberatoria del fortuito (v., da ultimo, Cass., 27/6/2016, n. 13222; Cass., 9/6/2016, n. 11802; Cass., 24/3/2016, n. 5877)

La Corte, quindi, pone una sorta di “decalogo” sull’ articolazione dell’ onere della prova:

- il **custode** è cioè tenuto, in ragione dei poteri che la particolare relazione con la cosa gli attribuisce cui fanno riscontro corrispondenti obblighi di vigilanza, controllo e diligenza (in base ai quali è tenuto ad adottare tutte le misure idonee a prevenire ed impedire la produzione di danni a terzi, con lo sforzo adeguato alla natura e alla funzione della cosa e alle circostanze del caso concreto) nonché in ossequio al principio di c.d. vicinanza alla prova, a **dimostrare che il danno si è verificato in modo non prevedibile né superabile con lo sforzo diligente adeguato** alle concrete circostanze del caso
- deve cioè dimostrare di avere espletato, con la **diligenza adeguata** alla natura e alla funzione della cosa in considerazione delle circostanze del caso concreto, tutte le **attività di controllo, vigilanza e manutenzione** su di esso gravanti in base a specifiche disposizioni normative, e già del principio generale del *neminem laedere* (v. Cass., 20/2/2006, n. 3651).
- si tratta di un’ **inversione dell’onere probatorio** che incide indubbiamente sulla posizione sostanziale delle parti, **agevolando la posizione del danneggiato** e aggravando quella del danneggiante (v. Cass., 10/10/2008, n. 25029; Cass., 29/9/2006, n. 21244; Cass., 20/2/2006, n. 3651. E già Cass., 14/3/1983, n. 1897)
- il **custode**, quale presunto responsabile può se del caso, in presenza di condotta che valga ad integrare la **fattispecie ex art. 1227 c.c., comma 1**, dedurre e provare il **concorso di colpa del danneggiato**, senz'altro configurabile anche nei casi di responsabilità presunta ex art. 2051 c.c., del custode (v. Cass., 22/3/2011, n. 6529; Cass., 8/8/2007, n. 17377; Cass., 20/2/2006, n. 3651)
- ai fini della prova liberatoria per sottrarsi alla propria responsabilità ex art. 2051 c.c., è invero necessario **distinguere** (v. Cass., 24/2/2011, n. 4495. V. altresì Cass., 12/4/2013, n. 8935; Cass., 12/3/2013, n. 6101; Cass., 18/10/2011, n. 21508; Cass., 6/6/2008, n. 15042; Cass., 20/2/2006, n. 3651)
 - le situazioni di pericolo connesse alla **struttura o alle pertinenze della cosa**
 - quelle provocate da una **repentina ed imprevedibile** alterazione dello stato della medesima (con riferimento alle strade, già Cass., 20/2/2006, n. 3651), **solamente in quest'ultima ipotesi potendo invero configurarsi il caso fortuito**, in particolare allorquando l'evento dannoso si sia verificato **prima che il custode abbia potuto rimuovere**, nonostante l'attività di controllo espletata con la

dovuta diligenza al fine di tempestivamente ovviarvi, la straordinaria ed imprevedibile situazione di pericolo determinatasi

- con particolare riferimento ai danni cagionati da **precipitazioni atmosferiche**, si è **esclusa l'ipotesi del caso fortuito** o della forza maggiore invocabile dal custode ad esonero della propria responsabilità in presenza di fenomeni meteorologici anche di particolare forza e intensità, protrattisi per tempo molto lungo e con modalità tali da uscire fuori dai canoni normali, allorquando **il danno trovi origine nell'insufficienza delle adottate misure volte ad evitarne l'accadimento**, e in particolare del sistema di deflusso delle acque meteoriche (v. Cass., 28/7/2017, n. 18856; Cass., 17/12/2014, n. 26545)
- questo specifico profilo (verifica della sufficienza o meno delle misure adottate, per affermare o escludere la ricorrenza del caso fortuito) trova una particolare caratterizzazione nell'attualizzazione, imposta dal mutato contesto atmosferico. Si precisa che (v. Cass., 9/3/2010, n. 5658)
 - "ogni riflessione, **declinata in termini di attualità, sulla prevedibilità maggiore o minore di una pioggia a carattere alluvionale**" impone "oggi, in considerazione dei **noti dissesti idrogeologici che caratterizzano il nostro Paese**, criteri di accertamento improntati ad un maggior rigore, poichè **è chiaro che non si possono più considerare come eventi imprevedibili alcuni fenomeni atmosferici** che stanno diventando sempre più frequenti e, ormai, tutt'altro che imprevedibili" (Cass., 24/3/2016, n. 5877),
 - l'**eccezionalità e imprevedibilità delle precipitazioni atmosferiche** possono configurare caso fortuito o forza maggiore idonei ad escludere la responsabilità del custode per il danno verificatosi **solo quando costituiscano causa sopravvenuta autonomamente sufficiente a determinare l'evento** (v. Cass., 24/9/2015, n. 18877; Cass., 9/3/2010, n. 5658; Cass., 22/5/1998, n. 5133; Cass., 11/5/1991, n. 5267; nonché, da ultimo, Cass., 24/3/2016, n. 5877),
 - nonostante **la più scrupolosa manutenzione e pulizia** da parte del medesimo dei sistemi di smaltimento delle acque piovane
 - in concreto: *un temporale di particolare forza ed intensità, protrattosi nel tempo e con modalità tali da uscire fuori dai normali canoni della meteorologia può integrare il fortuito (o la forza maggiore)*
 - **solamente allorquando non vi siano condotte idonee a configurare una corresponsabilità del soggetto** che invoca l'esimente (v. Cass., 24/3/2016, n. 5877)
 - questi è pertanto tenuto a **dimostrare di aver mantenuto** (comunque, n.d.r.) **la condotta diligente** nel caso concreto dovuta (con particolare riferimento alla manutenzione e alla pulizia), e che **le piogge siano state talmente intense** da verificarsi, ciononostante, **gli allagamenti** (v. Cass., 9/3/2010, n. 5658).

Criteri, osserva la Corte, che non mutano nel caso in cui l'obbligo di custodia gravi sulla **Pubblica Amministrazione**, pacifico essendo che (sempre, Cass. n. 5877 del 2016 cit., anche (tra le altre, Cass. 9 ottobre 2003, n. 15061 e 11 novembre 2011, n. 23562):

- la discrezionalità, e la conseguente insindacabilità da parte del giudice ordinario, dei criteri e dei mezzi con cui la P.A. realizzi e mantenga un'opera pubblica trova un limite nell'obbligo di osservare, a tutela della incolumità dei cittadini e dell'integrità del loro patrimonio, le specifiche disposizioni di legge e regolamenti disciplinanti detta attività, nonchè le comuni norme di diligenza e prudenza,
- con la conseguenza che dall' inosservanza di queste disposizioni e di dette norme deriva la configurabilità della responsabilità della stessa pubblica amministrazione per i danni arrecati a terzi "
- ogni riflessione, declinata in termini di attualità, sulla prevedibilità maggiore o minore di una pioggia a carattere alluvionale, certamente impone, oggi, in considerazione dei noti dissesti idrogeologici che caratterizzano il nostro Paese, criteri di accertamento improntati ad un maggior rigore, poichè è chiaro che non si possono più considerare come eventi imprevedibili alcuni fenomeni atmosferici".

8469

l'amministratore nominato dal Tribunale può esser revocato dall'assemblea: serve un approfondimento nomofilattico

Un problema di amplissima portata è posto da **Cassazione civile sez. III, 05/05/2020, n. 8469.**

L'amministratore giudiziario, proponeva ricorso per Cassazione avverso la decisione della Corte d'Appello che rigettava la domanda di condanna al risarcimento dei danni lamentati in conseguenza dell'**anticipata revoca dell'incarico di amministratore giudiziario del Condominio** conferitogli dal Tribunale con provvedimento ex art. 1105 c.c.

La Corte non pronuncia sul ricorso rilevando che i motivi di ricorso:

- "violazione e falsa applicazione" degli artt. 1725 e 1129 c.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3: in quanto la corte di merito aveva erroneamente ritenuto che il rapporto tra Condominio e Amministratore giudiziario possa essere interrotto "in qualunque tempo", con inosservanza del termine annuale ex art. 1129 c.c., che deve viceversa valere non solo per l'amministratore nominato dall'assemblea ma anche per l'amministratore nominato dal giudice.
- violazione dell'art. 101 c.p.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4.: la questione surrichiamata è stata affrontata d'ufficio dalla corte di merito benché non riproposta in appello, senza sollecitare il contraddittorio ex art. 101 c.p.c., comma 2.

Sviluppa la Corte una preliminare osservazione: la vicenda pone la questione se, in tema di condominio negli edifici, all'amministratore nominato dal tribunale ex art. 1129 c.c., comma 1, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, il quale in base ad orientamento consolidato non riveste la qualità di ausiliario del giudice nè muta la propria posizione rispetto ai condomini con i quali benché designato dall'autorità giudiziaria - instaura un rapporto di mandato (sicchè lo stesso deve rendere conto del proprio operato soltanto all'assemblea e la determinazione del suo

compenso rimane regolata dall'art. 1709 c.c. v., da ultimo, Cass., 21/9/2017, n. 21966) si applichi (anche) **l'art. 1725 c.c.**,(I). La revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa. [II]. Se il mandato è a tempo indeterminato, la revoca obbliga il mandante al risarcimento, qualora non sia dato un congruo preavviso, salvo che ricorra una giusta causa.) o sia **in ogni tempo revocabile dall'assemblea**.

Rileva la Corte (in assenza di specifici precedenti) che si tratta di questione di rilevanza nomofilattica, per cui si ravvisa l'opportunità di procedere alla trattazione della causa in pubblica udienza, alla presenza delle parti e con la partecipazione necessaria del P.M..

Non resta, quindi, che attendere.

8478

ancora su
responsabilità da cose
in custodia: caduta
del terzo da una
balastra che
improvvisamente
cede

La responsabilità da cosa in custodia sembra essere una sorta di vero e proprio “tormentone”: torna, infatti, ad occuparsene Cassazione civile sez. III, 05/05/2020, n. 8478.

L'attore affermando di avere riportato gravi lesioni a seguito di una caduta occorsagli mentre si trovava nel detto condominio, appoggiato ad una balastra che aveva improvvisamente ceduto, lo conveniva in giudizio, per richiederne la condanna al risarcimento del danno.

I giudici del merito rigettavano la domanda, rilevando che risultava che l'attore stesse in piedi sulla balastra e, quindi, aveva dato causa alla caduta. Per quel che qui interessa, vale rilevare che la sentenza non fa altro che confermare un orientamento già consolidato. Infatti, si doleva il ricorrente che la Corte di Appello avesse pronunciato oltre la domanda in quanto avrebbe ritenuto applicabile l'art. 2051 c.c. e affermato che il Condominio appellato ne aveva fornito prova (facendo riferimento al superamento della presunzione di responsabilità – id est: responsabilità oggettiva, che si riconnette al fatto del terzo danneggiato: nella specie, l'appoggiarsi alla balastra).

Con riferimento alla condotta esorbitante della parte che agisce invocando la speciale responsabilità per cose in custodia, rileva la Corte – per rigettare il ricorso – che la prova liberatoria può essere fornita anche mediante dimostrazione della detta condotta sia stata di per sé sola causativa dell'evento (Cass. n. 02480 del 01/02/2018 Rv. 647934 - 01): "In tema di responsabilità civile per danni da cose in custodia, la condotta del danneggiato, che entri in interazione con la cosa, si attegga diversamente a seconda del grado di incidenza causale sull'evento dannoso, in applicazione - anche ufficiosa - dell'art. 1227 c.c., comma 1, richiedendo una valutazione che tenga conto del dovere generale di ragionevole cautela, riconducibile al principio di solidarietà espresso dall'art. 2 Cost., sicchè, quanto più la situazione di possibile danno è suscettibile di essere prevista e superata attraverso l'adozione da parte del danneggiato delle cautele normalmente attese e prevedibili in rapporto alle circostanze, tanto più incidente

deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo nel dinamismo causale del danno, fino a rendere possibile che detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso, quando sia da escludere che lo stesso comportamento costituisca un'evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale, connotandosi, invece, per l'esclusiva efficienza causale nella produzione del sinistro".

8719

condominio, ruoli
esattoriali ed
autotutela

La Cassazione civile sez. trib., 11/05/2020, n. 8719.

L'amministratore apprendeva (dall'agenzia di riscossione) che vi erano iscritte a ruolo ingenti somme iscritte a ruolo da parte del Comune.

Con istanza di annullamento in autotutela, il condominio chiedeva l'annullamento dei predetti ruoli, in quanto i crediti in ciascuno di essi portati erano caduti in prescrizione (quinquennale) successivamente alla notifica delle singole cartelle di pagamento.

Il Comune rigettava l'istanza motivando il diniego di autotutela sull'assunto che ogni contestazione circa i crediti portati dalle cartelle di pagamento notificate dovesse essere mossa nei confronti dell'agente della riscossione.

Il diniego di autotutela venne impugnato, la CTP accolse il ricorso; sull'appello del Comune la CTR nel contraddittorio con il contribuente, riformò la sentenza di primo grado dichiarando inammissibile il ricorso introduttivo del condominio.

Rilevava il Giudice del Gravame che ammettere che il condominio potesse impugnare il diniego di autotutela avrebbe significato consentire ad esso di contestare le cartelle di pagamento notificate dall'agente della riscossione, nonostante che per esse fosse decorso il termine di decadenza di sessanta giorni, ai fini dell'impugnazione.

Il ricorso per Cassazione proposto dal Comune veniva accolto sulla base dei seguenti rilievi:

- la CTR è incorsa in un palese equivoco nell'affermare che il condominio, impugnando il diniego di sgravio in autotutela dei ruoli portanti i crediti TARSU prescritti, tentasse di eludere il termine di decadenza per l'impugnazione delle cartelle di pagamento a suo tempo notificate e non contestate, ciò in quanto l'impugnazione del diniego di sgravio, non intendeva far valere vizi propri delle cartelle o del procedimento impositivo, deducendosi, invece, che **per l'inerzia dell'agente della riscossione nel recupero di tali crediti, prolungata per oltre cinque anni, sarebbe maturata la prescrizione**; e tale deduzione è **fondata**.

- in punto prescrizione del diritto di agire esecutivamente per la riscossione del credito rileva la Corte:

1. è ammaestramento consolidato quello che propugna una interpretazione estensiva del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 19 che tende a **ricomprendere tra gli atti impugnabili** dinanzi al giudice tributario **anche il diniego di sgravio**, quale atto comunque incidente su rapporti tributari tra amministrazione e contribuente, in grado di incidere negativamente su la posizione giuridica di quest'ultimo (cfr. Cass., n. 285/2010; Cass., n. 16100/2011)
2. il processo tributario è un **processo impugnatorio**: l'impugnazione del divieto di sgravio di ruoli portanti crediti prescritti è il modo tipico per innestare, in tale tipo di processo, la domanda di accertamento dell'avvenuto compimento della prescrizione dei crediti il cui recupero sia stato affidato all'agente della riscossione
3. il termine di **prescrizione** dei crediti per TARSU, questa Corte lo ha fissato in **cinque anni**, applicando l'**art. 2948 c.c.**, comma 1, n. 4 (Cass., n. 4283/20:10; Cass., n. 24679/2011), né può essere invocato l'**art. 2953 c.c.**, in tema di prescrizione decennale dell' *actio indicati*, poiché esso si applica **solo ai crediti portati da sentenze di condanna passate in giudicato, con evidente impossibilità di sua applicazione ai crediti portati da cartelle inoppugnabili**, non potendo equipararsi la loro irretrattabilità agli effetti del giudicato, discendenti solo da un provvedimento giurisdizionale contenzioso irrevocabile.

Altre considerazioni riguardano il rapporto interno tra ente impositore ed agenzia di riscossione che, tuttavia, non interessano la presente disamina, non avendo riguardo al diverso rapporto tra Condominio ed Ente Impositore.

8774

ancora sulla
legittimazione
dell'amministratore e
sul voto assembleare
in conflitto di
interessi

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 12/05/2020 n. 8774** torna su argomenti sempre di attualità.

Li analizzo schematicamente, senza dilungarmi sulla descrizione della fattispecie concreta, solo ricordando che le questioni si sviluppano in un giudizio di impugnazione di delibera assembleare, relativa alla ratifica della domanda di sanatoria edilizia presentata dal direttore dei lavori, relativa ai lavori eseguiti sul tetto condominiale. Esponeva l'attore che la delibera era stata approvata con il voto favorevole e determinante di quattro condomini in situazione di conflitto di interesse con il Condominio, sicché non si era raggiunta la maggioranza prescritta per la validità della delibera.

Avverso detta sentenza proponeva appello il B. chiedendone la riforma con l'accoglimento dell'originaria domanda.

a) sulla legittimazione dell'amministratore

Deduceva, quale motivo di gravame, il ricorrente la violazione ed erronea applicazione degli artt. 1130, 1131 c.c., art. 1136 c.c., commi 2 e 4, per aver la Corte di merito ritenuto che l'amministratore del Condominio *potesse stare in giudizio senza l'autorizzazione dell'assemblea*. Ciò in quanto, secondo il ricorrente nella elencazione delle attività di competenza dell'amministratore di cui all'art. 1130 c.c., *non è compresa la facoltà di resistere alla causa promossa per l'annullamento di una delibera*. Inoltre, l'art. 1131 c.c., prevede che, qualora la citazione abbia un

contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni, l'amministratore debba darne senza indugio notizia all'assemblea del Condominio; e l'art. 1136 c.c., stabilisce che le deliberazioni di promuovere o resistere alla lite devono essere adottate con la "maggioranza rafforzata".

La Corte liquida il motivo come infondato, sulla scorta dei seguenti rilievi:

- (in fatto) è corretta l'affermazione dei giudici del merito, i quali rilevano che "è dato testuale di legge che *l'amministratore ha rappresentanza autonoma a resistere in controversie afferenti alle materie indicate in art. 1130 c.c., poichè devolute espressamente alle sue attribuzioni*"; e che nella specie l'opponente "ha **impugnata la delibera assembleare, sicchè per resistere l'amministratore non ha bisogno di alcuna apposita delega** da parte dell'assemblea"
- in diritto: costituisce principio consolidato che **l'amministratore è legittimato ad agire (e a resistere) senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c.** (cfr. Cass. sez. un. 18331 del 2010, in motivazione, richiamata dallo stesso ricorrente).
- nessuna limitazione sussiste in relazione alla legittimazione dal lato passivo dell'amministratore per **qualsiasi azione, anche reale, promossa contro il condominio da terzi (o anche dal singolo condomino) in ordine alle parti comuni dell'edificio** (Cass. n. 22886 del 2010; nello stesso senso, Cass. n. 21841 del 2010, secondo cui l'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio - art. 1130 c.c., comma 1, n. 1 - è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per **ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale**, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., comma 2, la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso)
- ancora: Cass. n. 1451 del 2014, per la quale, "in tema di condominio negli edifici, **l'amministratore può resistere, all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica** dell'assemblea, giacchè l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso" (nello stesso senso, Cass. n. 16260 del 2016; nonchè Cass. n. 2859 del 2014, che ritiene necessaria l'autorizzazione all'amministratore solo nelle controversie non rientranti tra quelle che egli può autonomamente proporre ai sensi dell'art. 1131 c.c., comma 1).

b) sul conflitto di interessi

Secondo il ricorrente i giudici del merito avrebbe errato nel non considerare l'esistenza di un **conflitto di interessi** (in capo a quattro condomini) che, invece, ove riconosciuto avrebbe inciso sul **quorum**, facendolo mancare ai fini dell'approvazione della delibera de qua; nè, infine, avrebbe rilevato che la proposta di delibera dovesse essere approvata all'unanimità o quantomeno con una maggioranza del 70% del valore delle quote condominiali.

Anche questo motivo è rigettato. Rileva la Cassazione che il giudice di appello aveva esposto ampia argomentazione per illustrare come, nella specie, pur concorrendo un interesse proprio dei detti condomini, tale interesse non fosse in conflitto con quello dell'ente collettivo. In altre parole, la Cassazione ribadisce che **la “maggiore intensità” (per così dire) di un interesse personale del singolo condomino, non determina, per ciò solo, un conflitto di interesse implicito, se quello perseguito in concreto è un interesse comune anche al condominio e non in conflitto con quello collettivo.** Inoltre:

- è corretta l'affermazione secondo la quale se alcuni dei condomini avevano interesse a **mantenere la nuova situazione** del tetto, che rendeva abitabili i loro vani sottotetto, ovvero a **sostenere sanatoria amministrativa** per evitare riflessi penali delle loro condotte, siffatti singoli interessi **non configgeranno con l'interesse collettivo** di avere regolarizzata la situazione afferente i lavori eseguiti sul tetto condominiale, peraltro ritenuti necessari da tutti i condomini
- secondo la Corte, la deliberazione comunque adottata dai condomini non avrebbe inciso sull'atto amministrativo di sanatoria, già adottato dall'Ente pubblico preposto ormai definitivo e valido
- **in diritto**, si ribadisce che in tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il **conflitto d'interessi** ove sia dedotta e dimostrata in concreto una **sicura divergenza tra specifiche ragioni personali** di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (Cass. n. 10754 del 2011: *In tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto d'interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio. (Principio affermato dalla S.C. con riguardo alla delibera di sistemazione del tetto e ripulitura del canale di gronda, motivatamente apprezzati nella sentenza impugnata come attività inquadrabili nella manutenzione ordinaria del fabbricato e non coinvolgenti la responsabilità del costruttore — anche condomino votante — per presunti vizi dell'edificio, tra l'altro in assenza di specifica contestazione di difetti costruttivi).*)
- le **maggioranze necessarie per approvare** le delibere
 - sono sempre **inderogabilmente quelle previste dalla legge** in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, ai fini sia del quorum costitutivo che di quello deliberativo, **compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio,**
 - **i quali, proprio perché in conflitto, possono (ma non debbono) astenersi** dall'esercitare il diritto di voto,
 - ferma la possibilità per ciascun partecipante di **ricorrere all'autorità giudiziaria** in caso di **mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio** (Cass. n. 19131 del 2015; Cass. n. 1201 del 2002).

Riassuntivamente,

ribadisce la Corte, ponendo l'accento sotto il profilo strettamente processuale, l'accertamento dell'esistenza di una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza, ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio, coinvolge un'**indagine di fatto riservata al giudice di merito**, è sindacabile da parte del giudice di legittimità soltanto ai sensi dell'art. 360 c.p.c n° 5 (sembra argomentato da Cass. 1849/2018).

8780

comunione,
condominio e
compossezzo

La decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 12/05/2020, n. 8780** si inserisce in una più ampia fattispecie, relativa, peraltro, non ad una dinamica condominiale, bensì ad una comunione (ereditaria) dove, in sede di divisione giudiziaria dei beni, che i rispettivi genitori delle parti avevano ricevuto dal padre, era stato stabilito che il palmento restasse in comune tra i fratelli, oltre ad un terzo estraneo, con il diritto di ciascuno di pigiare ogni anno le uve di rispettiva proprietà e di averne, per il resto, l'uso esclusivo per tre anni consecutivi a rotazione.

Tralascio la disamina della sentenza, limitandomi a riportare il passaggio che riguarda il "compossezzo" di un bene comune, per il rilievo che essa presenta anche in materia condominiale (potendo riferirsi anche alla regolamentazione del possesso comune indifferenziato di un bene in condominio). Ebbene, la Corte ribadisce il proprio orientamento, secondo il quale, in tema di compossezzo, **il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei compossezzori**, in mancanza di prova di un atto o di un fatto da cui possa desumersi l'esclusione degli altri compossezzori, **non è, di per sè, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso ad usucapionem**, e non anche, invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossezzore, risultando, per converso, **necessario, a fini di usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla res da parte dell'interessato attraverso un'attività apertamente contrastante** ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene (Cass. n. 8152 del 2001; Cass. n. 19478 del 2007; Cass. n. 17462 del 2009)

Scendendo nello specifico la Corte ricorda che **non sono, in particolare, sufficienti a tal fine atti di mera gestione del bene**, come la **chiusura dell'accesso**, consentiti al singolo partecipante, ovvero anche **atti familiarmente tollerati dagli altri, come la permanenza nell'immobile** pur dopo la cessazione del periodo corrispondente al turno convenzionalmente stabilito per il relativo godimento del cespite, o ancora **atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune**, non possono dare luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossezzore (Cass. n. 9100 del 2018).

Principio che, del resto, viene costantemente applicato in materia di usucapione del bene comune da parte del singolo condomino, per realizzare la quale è necessario un espresso atto di interversione che manifesti – in modo inequivoco – la volontà di escludere tutti gli altri condomini dal godimento del bene, che è assunto come proprio.

9235

ancora su decadenza
dalla garanzia per vizi

La pronuncia **Cassazione civile sez. II, 20/05/2020, n.9235** riguarda una controversia tra il condominio committente e l'impresa appaltatrice, per il pagamento del corrispettivo.

Si discuteva della tempestività dell'eccezione di decadenza dalla garanzia per vizi e dell'onere della prova.

La Corte pone i seguenti principi.

- a. quanto alla rilevabilità della tardività dell'eccezione di decadenza: bene aveva fatto il giudice di appello a rilevare la tardività dell'eccezione di decadenza della garanzia per vizi senza che l'appello incidentale del Condominio avesse sollevato la questione. Infatti andava escluso che il giudice del merito fosse incorso nel vizio di ultrapetizione, in quanto la regola *tantum devolutum quantum appellatum* non preclude al giudice d'appello di fondare la decisione su ragioni che, pur non specificamente fatte valere dall'appellante, siano tuttavia **in rapporto di diretta connessione con quelle espressamente dedotte** nei motivi di gravame, costituendone un necessario antecedente logico-giuridico (ex multis, Cass. 23 luglio 2002, n. 10734; Cass. 10 febbraio 2006, n. 2973; Cass. 11 gennaio 2011, n. 443; Cass. 13 aprile 2018, n. 9202). ciò era quello che si era concretamente verificato, poiché il condominio aveva impugnato il capo di sentenza che aveva dichiarato la **decadenza della committenza dalla garanzia per vizi** e, dunque, il giudice del gravame aveva il potere-dovere di verificare anche che tale **decadenza fosse stata ritualmente eccepita**, trattandosi di un antecedente logico-giuridico ineludibile, sebbene l'appello incidentale fosse mirato ad un profilo diverso della medesima questione, cioè alla sussistenza di una tempestiva denuncia dei vizi.
- b. quanto alla ripartizione dell'onere della prova: si viene ad esattamente parametrare il riparto dell'onere tra le due parti:
 1. la decadenza del committente dalla garanzia per vizi, a norma dell'art. 1667 c.c., deve essere tempestivamente eccepita dall'appaltatore (Cass. 15 giugno 1981, n. 3879; Cass. 11 novembre 1988, n. 6077),
 2. solo se l'appaltatore eccepisce la decadenza del committente, questi è tenuto a provare di aver tempestivamente denunciato il vizio.

Tradotto in pratica: la denuncia del vizio si presume tempestiva; solo l'appaltatore può opporre che la denuncia stessa non è tempestivamente

intervenuta ed a fronte di detta eccezione è il committente onerato di provare che la denuncia stessa è tempestivamente intervenuta.

9292

contratto di appalto e contratto di portierato: rapporto di lavoro e parziarietà dell' obbligazione condominiale. Ancora sulla legittimazione (primaria e diretta) dei singoli condomini

La sentenza (assai articolata) resa da **Cassazione civile sez. lav., 20/05/2020, n. 9292** tratta dell' annoso problema del contratto di portierato. Rinvio all' integrale lettura della sentenza, che, tuttavia, si segnala alla nostra attenzione, in quanto chiamata a pronunciarsi sulla richiesta (accolta) di accertamento dell'effettiva natura di contratto di lavoro dipendente di portierato, concluso da singoli condomini evocati in causa, sul presupposto che fosse simulato il contratto formalmente concluso (tra il portiere ed i condomini medesimi) qualificato come appalto 8più nello specifico si dice: *rapporto di lavoro subordinato in concreto svoltosi tra le parti, benché dissimulato da un contratto di appalto con l'interposizione fittizia di un altro soggetto*). Veniva, infatti, accertato che quello effettivamente concluso era un rapporto di lavoro subordinato, quindi

La sentenza di merito (che sul punto trovava integrale conferma), accertata la sussistenza del rapporto di lavoro, condannava i convenuti condomini al pagamento di quanto ritenuto dovuto per differenze retributive e Tfr).

Precisa la Corte che tale condanna si giustifica proprio in considerazione del fatto che **correttamente è stata pronunciata sentenza pro quota**, nei confronti di coloro che sono stati *convenuti in giudizio evidentemente quali partecipanti al condominio* e, quindi, come condomini e perciò "**ciascuno in proporzione alle rispettive quote millesimali**", in base al principio fissato dalle Sezioni Unite civili di questa Corte con la ormai nota sentenza n. 9148 dell'otto aprile 2008.

Si afferma, quindi, che anche nel caso di giudizio di merito è possibile valorizzare il titolo di parziarietà dell' obbligazione condominiale e, quindi, richiedere la condanna diretta, seppur pro quota, dei singoli condomini.

Da questo punto di vista (*parziarietà dell' obbligazione condominiale applicata direttamente all'azione di merito e non solo alla successiva fase esecutiva, nella quale si aziona verso i singoli condomini, pro quota, un titolo ottenuto nei confronti del condominio, il cui patrimonio non ha consentito la soddisfazione del credito*), la sentenza è certamente innovativa (per la prima volta si applica la solidarietà all'accertamento di merito) e – per certi versi – sistemica.

SI arriva ad affermare che – trattandosi di obbligazione parziarie e divisibile – non ricorre l' ipotesi di litisconsorzio necessario), negandosi quindi la necessità di integrazione del contraddittorio (Cass. III civ. n. 9374 in data 11/06/2003, Cass. II civ. n. 3474 del 13/02/2008, Cass. III civ. n. 26422 del 3/11/2008, Cass. Sez. 6 - 5, n. 12793 del 6/6/2014, Cass. III civ. n. 13145 del 25/05/2017) ed arrivando ad affermare che è possibile la formazione di un giudicato parziale, nel caso in cui (come è concretamente avvenuto nella fattispecie considerata) passi in giudicato la sentenza di condanna pronunciata nei confronti di una sola delle parti (qui, uno dei condomini condannato pro quota al pagamento di quanto dovuto al lavoratore, non aveva appellato la

sentenza): “il giudicato formatosi a carico di uno dei litisconsorti impedisce la concreta attuazione del litisconsorzio processuale e, ove sia sfavorevole, non pregiudica la posizione degli altri litisconsorti”.

La ricostruzione si attaglia perfettamente alla perimetrazione dell'ambito del contraddittorio sviluppato dalle decisioni di merito.

Infatti: è rituale l'instaurazione del contraddittorio nei confronti dei convenuti quali partecipanti al c.d. condominio cioè, quali condomini, dunque passivamente legittimati rispetto alle azionate pretese creditorie, sicchè, esclusa, altresì, l'ipotesi del litisconsorzio necessario, non **occorreva formulare la domanda nei riguardi del condominio in persona dell'amministratore pro tempore**. La rappresentanza di quest'ultimo, peraltro **limitata alle sole cose comuni e alla loro gestione, non esclude comunque quella dei singoli compartecipanti** alle pretese che vengono fatte valere appunto contro di loro pro quota (cfr. tra l'altro Cass. II civ. n. 5117 del 19/04/2000, secondo cui la **legittimazione passiva dell'amministratore stesso deve ritenersi eventuale e sussidiaria, giusta disposto dell'art. 1131 c.c., comma 2**, con la conseguenza che il terzo può

- legittimamente instaurare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, anzichè dell'amministratore,
- ovvero chiamare in giudizio, oltre a quest'ultimo, taluni condomini

per l'accertamento dell'unico fatto costitutivo dell'unica obbligazione immediatamente azionabile anche nei loro confronti, atteso che, con riferimento alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, i singoli condomini rispondono in proporzione al valore della proprietà di ciascuno.

A conforto di tale ricostruzione si evoca il dictum di Cass. II n. 4558 del 17/04/1993, secondo la quale **le obbligazioni contratte verso i terzi dall'amministratore** del condominio - o da chi altri sia stato delegato dai condomini a contrarle per conto del condominio e nei limiti delle sue attribuzioni o eseguendo deliberazioni dell'assemblea- **sono direttamente riferibili ai singoli condomini**, di guisa che il terzo creditore del condominio può agire per la tutela del suo diritto sia contro l'amministratore o di chi altri abbia contratto l'obbligazione per delega o in rappresentanza dei condomini, sia nei confronti dei singoli condomini, direttamente obbligati nei suoi confronti).

Non innovativa è, invece, quella parte della sentenza che si occupa della questione relativa al rapporto di lavoro.

La Corte afferma esser condivisibili la decisione di merito che, in punto di fatto, **accertava l'esistenza di un rapporto di lavoro subordinato** (pur dissimulato da un contratto di appalto di servizi) in base al quale il resistente aveva – di fatto - svolto **mansioni di portiere** presso il condominio, in cambio anche di alloggio di servizio (occupato con il suo nucleo familiare), ubicato nel medesimo stabile, espletando **compiti di vigilanza e custodia**, e per il quale

durante il primo periodo aveva pure espletato **servizi di pulizia**, affidati successivamente al figlio.

Di conseguenza, osserva la Corte, posto che l'attore aveva sempre goduto dell'alloggio, tenuto conto delle previsioni della contrattazione collettiva, l'attività del lavoratore è stata correttamente classificata come **corrispondente a portiere di livello A** e, successivamente, a **portiere di livello A2**, considerato che da tale epoca *non si era più occupato della pulizia dello stabile, donde il diritto a differenti retribuzioni parametrare ai due distinti inquadramenti*.

L'attività di fatto espletata denunciava inequivocabilmente che di rapporto di lavoro dipendente di portierato si trattava: agli atti esisteva una scrittura privata che formalizzava il contratto relativo alla concessione in comodato gratuito dell'alloggio in favore di un soggetto che aveva espletato (e concretamente espletato) attività di sorveglianza e custodia dello stabile, mansioni tipiche del portiere. Addirittura, alcuni dei testi avevano attestato l'esistenza, all'interno del condominio, di una guardiola (guardiola allocata nell'androne dello stabile), guardiola nella quale il resistente era stato visto presente più volte.

Inoltre era stata accertata che questi svolgeva attività di ricezione della corrispondenza ("veniva recapitata la posta (telegrammi, raccomandate e simili, diretti a vari destinatari dello stabile"), che il soggetto svolgeva quotidianamente in favore dei singoli condomini, attività tipica del lavoro di portiere, unitamente altresì allo svolgimento di servizi di pulizia delle parti comuni (scale e androne).

Si dichiarare, quindi (e con apprezzamento di merito non censurabile in sede di legittimità) che erano state svolte una serie di *prestazioni tipiche del rapporto di lavoro di portierato in favore del condominio* tutti i giorni feriali della settimana, sia di mattina che di pomeriggio, ricevendo mensilmente un compenso e fruendo di un alloggio sito nel medesimo edificio. Inoltre, andava riconosciuta la natura subordinata di detto rapporto lavorativo a favore di tutto il condominio, visto che l'alloggio risultava di proprietà comune, poichè la prestazione che il resistente si era impegnato ad eseguire riguardava l'intero stabile e *con apposita delibera condominiale era stata formalizzata anche la decisione di revocare il suddetto comodato*.

Dunque, la rilevata continuità della prestazione, l'inserimento del soggetto nella struttura datoriale e l'assenza di rischio d'impresa costituivano indici della natura subordinata del rapporto dedotto in giudizio. E la concessione in godimento dell'alloggio, sebbene formalmente legittimata dal contratto di comodato, andava in realtà ricondotta al rapporto di portierato.

L'interesse della sentenza sta – sotto il profilo da ultimo considerato – proprio nella rilevanza attribuita a quegli aspetti che portano a ritenere concretamente configurabile un rapporto di lavoro dipendente (portierato), quindi a ritenere simulata la configurazione che allo stesso avevano attribuito le parti, qualificandolo come contratto di appalto.

9380

un revirement: è possibile l'usucapione del lastrico solare

La pronuncia **Corte di Cassazione, sez. II Civile 21 maggio 2020, n. 9380** si occupa, seppur in una prospettiva insolita di lastrico solare.

Il caso: gli attori agirono per sentir accertare (in loro favore) la proprietà esclusiva dei lastrici solari/terrazze di copertura di alcuni fabbricati minori dell'edificio condominiale, adducendo di averli acquistati a titolo di successione mortis causa e, comunque, di averli posseduti per il tempo sufficiente ad usucapire.

Il convenuto adduceva, in contrario, di essere proprietario esclusivo dei lastrici, per averli acquistati nel 1996 dalla società propria dante causa, che – a sua volta – si era resa acquirente dei medesimi dagli originari proprietari.

Il tribunale accoglieva la domanda di usucapione, con decisione confermata dalla Corte di Appello, avverso la quale il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte riteneva fondato sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

- a. La Corte d'appello, dopo aver **escluso che i lastrici solari appartenessero per titoli contrattuali ad una delle parti**, ha accolto la domanda di usucapione senza curarsi di preventivamente **accertare la natura condominiale o non degli immobili in contestazione**, laddove, si aggiunge, il lastrico solare è **compreso nel catalogo delle parti comuni** del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con conseguente presunzione di condominialità (ex plurimis, Cass. 23/08/2017, n. 20287).
- b. Si tratta, infatti, di bene che svolge una **funzione di utilità comune** a tutti i condomini, in quanto assicura la copertura dell'edificio (cfr. Cass. Sez. U. 10/05/2016, n. 9449, del 10/05/2016).
- c. Tuttavia, come si evince – del resto – anche dall'art. 1126 c.c. (riparazione e ricostruzione) si prevede l'**"uso esclusivo" del lastrico** (o di parte di esso), al quale la giurisprudenza consolidata ha **assimilato** l'ipotesi in cui il lastrico solare sia di **proprietà esclusiva**.
- d. Proprio per questo, il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, **svolge funzione di copertura del fabbricato** e perciò l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, **grava su tutti i condomini**, con ripartizione delle relative spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. (ex plurimis, in ordine cronologico, Cass. 29/10/1992, n. 11774; Cass. Sez. U. 29/04/1997, n. 3672; Cass. 28/11/2001, n. 15131; Cass. 21/02/2006, n. 3676; Cass. 07/02/2017, n. 3239).

In altri termini: il fatto che una delle funzioni del lastrico sia quella di assicurare la copertura del fabbricato non esclude che esso possa essere attribuito in proprietà esclusiva in favore di uno o più condomini, dovendosi, perciò, accertare, volta per volta, la sua natura condominiale e, quindi, se esso assume una destinazione ulteriore (e tipica del diritto di proprietà) rispetto a quella di copertura (e con questa non incompatibile).

Poste queste premesse generali, rileva la Corte che la concorrenza delle due destinazioni (copertura per l'intero fabbricato; godimento-uso dominicale per il proprietario dell'ultimo piano e, quindi, ammessa l'appartenenza esclusiva del lastrico) è consequenziale ammettere che **la proprietà dello stesso possa essere acquistata per usucapione.**

Così argomentando, la Corte **supera** un precedente (Cass. 05/06/1968, n. 3544), remoto, accertamento, in forza del quale *il lastrico solare non sarebbe usucapibile perché concettualmente insopprimibili le utilità tratte dagli altri partecipi della comunione, per effetto della conaturata destinazione di copertura del fabbricato.*

Per arrivare a ciò la Corte ridefinisce **l'utilitas** che tutti i proprietari possono trarre dal lastrico: è vero che esso svolge insopprimibile funzione di **copertura** dell'edificio.

Tuttavia, **non** si tratta di una **facoltà connessa al diritto di proprietà**, esercitabile dal **proprietario** ovvero dal possessore o compossessore, ma di **utilità che si trae dal bene in sé**, mentre sono altre le utilità, esse si corrispondenti ad altrettante facoltà connesse alla proprietà e coincidenti con il godimento del bene, che possono rilevare ai fini dell'usucapione.

Questo riferimento all'utilitas che si rapporta al bene in sé (e non alle facoltà connesse al diritto di proprietà) si riverbera sulla possibilità (e modalità) del suo acquisto per **usucapione.**

Qui la Corte si posiziona nel solco delimitato dal suo costante orientamento (ex plurimis, Cass. 02/03/1998, n. 2261; Cass. 23/07/2010, n. 17322; Cass. 09/06/2015, n. 11903; Cass. 19/10/2017, n. 24781):

- a. il condomino che deduce di avere usucapito la cosa comune deve **provare di averla sottratta all'uso comune** per il periodo utile all'usucapione,
- b. deve, cioè, dimostrare una condotta diretta a **rivelare in modo inequivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso**, costituito da atti univocamente rivolti contro i compossessori, e **tale da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore**, non bastando al riguardo la prova del mero non uso da parte degli altri condomini, stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà

9381

condizioni per
l'azione diretta di
responsabilità nei
confronti del
sostituto
dell'amministratore

Tratta di un caso singolare la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 21/05/2020, n.9381.**

Il caso: Il convenuto veniva condannato a pagare al Consorzio (supercondominio) una data somma; egli aveva ricoperto in passato la carica di

amministratore del Consorzio, costituente super-condominio, quale sostituto dell'amministratore designato.

A seguito della nomina di un amministratore giudiziario, dalle successive verifiche contabili erano emersi ammanchi e spese non giustificate.

La Corte di Appello confermava l'"an", rimodulando il "quantum".

Il convenuto soccombente non condivideva tale assunto e ricorreva per Cassazione deducendo violazione e falsa applicazione dell'art. 1717 c.c.. [I] Il mandatario che, nell'esecuzione del mandato, sostituisce altri a se stesso, senza esservi autorizzato o senza che ciò sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita [18562]. [II]. Se il mandante aveva autorizzato la sostituzione senza indicare la persona, il mandatario risponde soltanto quando è in colpa nella scelta [1710]. [III]. Il mandatario risponde delle istruzioni che ha impartite al sostituto. [IV]. Il mandante può agire direttamente contro la persona sostituita dal mandatario).

Ciò in quanto avrebbe errato la Corte nel condannarlo per responsabilità diretta nei confronti del primo mandante (l'amministratore condominiale), nonostante che quest'ultimo, conferendo l'incarico al sostituto, avesse previamente rinunciato per iscritto (sia pure con la impropria formula di "preventiva ratifica") ad esercitare azioni di responsabilità nei confronti del predetto sostituto.

La Corte condivide la censura rilevando che:

- a. pur vero che dell'art. 1717 c.c., u.c., dispone che "Il mandante può **agire direttamente** contro la persona sostituita dal mandatario", ma ciò sul **presupposto** che il predetto **mandante agisca per una mala gestio** rimproverabile al sostituto, **surrogandosi al sostituito**
- b. quindi, ove il sostituito non possa esercitare azione contrattuale nei confronti del sostituto, per averne ratificato l'operato o, per avervi previamente rinunciato la descritta azione diretta non sussiste;
- c. nel caso di specie la "rinuncia" risultava per tabulas. Quindi non poteva che trovare conferma l'orientamento consolidato, secondo il quale (cfr. Cass. 25.10.1972 n. 3215; Cass. 30.7.1960 n. 2228; Cass. 16/7/1999 n. 7515): " *Il mandante non ha azione diretta verso il sostituto del mandatario qualora quest'ultimo abbia approvato ed accettato l'opera del sostituto giudicandola sostanzialmente conforme alle istruzioni impartite con il comportamento dovuto*".

L'errore della Corte (per cui si impone un nuovo esame della fattispecie) sta proprio nel non aver considerato che l'amministratore (all'atto del passaggio delle consegne) aveva ratificato l'operato del sostituto: quindi, si comprende, l'azione del condominio non poteva che esser rivolta nei confronti dell'originario amministratore e non del sostituto.

Principio da tener presente nel caso in cui l'amministratore deleghi a terzi l'espletamento di suoi compiti o funzioni. Egli, se ratifica (anche implicitamente o per fatti concludenti) l'azione del sostituto, risponde direttamente (e continua a rispondere direttamente) nei confronti del mandante (cioè, del preponente condominio).

9383

ancora
sull'accertamento
della c.d.
condominialità: nella
specie il sottotetto

Sembra quasi un “eterno ritorno” il decisum di **Cassazione civile sez. II, 21/05/2020, n. 9383**, che si pronuncia in tema di sottotetti.

La massima: *Al fine di comprendere se il sottotetto abbia natura condominiale è necessario svolgere un'indagine in concreto volta alla verifica che le caratteristiche strutturali e funzionali dell'immobile siano tali da consentire un uso prevalente in funzione della generalità dei condomini, e non solo dei proprietari degli appartamenti siti all'ultimo piano.*

Il fatto: si assiste alla consueta controversia tra condominio e condomino: quest'ultimo venne condannato al ripristino di una piccola porzione del sottotetto dello stabile condominiale, corrispondente ad una frazione superficaria del proprio appartamento collocato all'ultimo piano, che egli aveva adibito a locale tecnico, accessorio del proprio immobile, collocandovi una caldaia, il collettore dell'impianto di riscaldamento e il motore del condizionatore.

L'appello proposto dal ricorrente fu rigettato, in quanto, secondo il giudice di appello:

- a. andava negata la proprietà esclusiva del sottotetto sovrastante l'appartamento dell'appellante poichè "*il sottotetto deve (...) presumersi comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., nei casi in cui il vano sovrasti, come nella specie, più appartamenti e sia destinato a servizi comuni*";
- b. il rispetto di tale specifica funzione di "*... destinazione ... al soddisfacimento di necessità comuni a tutti i condomini era attestata, anzitutto, dal materiale fotografico, che riproduceva la botola di accesso dal vano scale; nonchè il cavo dell'antenna televisiva condominiale*";
- c. il CTU aveva accertato che il ricorrente aveva creato "*un locale tecnico accessibile direttamente dall'appartamento di costui, con conseguente esclusione degli altri condomini, in spregio alla norma di cui all'art. 1102 c.c.*";
- d. dalla prova testimoniale era emerso che "*il sottotetto aveva svolto la funzione isolante per tutto indistintamente l'edificio*";

Una delle ragioni (quella ritenuta assorbente) di ricorso per Cassazione consisteva nel fatto che – secondo il ricorrente- i giudici del merito non avevano condiviso l'orientamento consolidato della Cassazione, secondo il quale “il sottotetto, se non diversamente stabilito dal titolo, deve considerarsi comune nel solo caso in cui, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti concretamente e **oggettivamente destinato all'uso comune**; per contro, esso deve essere reputare pertinenza dell'appartamento, di cui costituisce proiezione, nel caso in cui assolve alla esclusiva funzione di isolare l'unità abitativa”.

La Cassazione, nell'accogliere il ricorso, rileva la violazione del proprio consolidato orientamento, secondo il quale secondo il quale **la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio**

di interesse comune; il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (Sez. 2, n. 17249 del 12/08/2011, Rv. 619027).

Dunque, ricorda – ancora – la Cassazione - **per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché** (Sez. 2, n. 6143 del 30/03/2016)

- a. quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c., comma 1;
- b. viceversa, allorchè il sottotetto assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento.

Dunque, niente di nuovo sotto il sole, se non rilevare che la ragione dell'accoglimento del reclamo sta nel rilievo che – dalla motivazione fornita dalla Corte di Appello non è dato a sapere quali accertamenti abbiano convinto il Giudice a reputare che quella specifica frazione di sottotetto (invero assai piccola, 15 mq.) fosse destinata all'uso comune, nel senso sopra specificato.

Al proposito due specifiche affermazioni:

1. il fatto che il sottotetto svolga funzioni isolanti per tutto l'edificio non dimostra affatto lo specifico uso condominiale, ma, anzi, al contrario, conferma che esso riveste prevalente funzione di coibentazione dei singoli appartamenti posti all'ultimo piano;
2. manca, in definitiva, ogni compiuto accertamento in fatto sulla base del quale potersi affermare che le originarie caratteristiche strutturali dell'edificio fossero tali da doversi concludere per la destinazione dell'intero sottotetto (quindi, anche della frazione sovrastante l'appartamento del ricorrente) a servizi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., comma 1, n. 2, non potendosi affermare raggiunta una tale prova attraverso il nudo riferimento all'esistenza di una botola d'accesso dal vano scala e di un cavo televisivo.

Dal che la necessità di un nuovo (integrato) riesame della fattispecie.

9387

ancora sul divieto
regolamentare di
distacco

La pronuncia **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 21 maggio 2020, n. 9387.**

Questione ricorrente quella considerata dalla sentenza in commento.

Si tratta del contenzioso insorto tra condominio e condomino con riferimento alla domanda avente ad oggetto la richiesta di accertamento della legittimità del distacco dall'impianto centralizzato effettuato dal condomino e, per l'effetto, la dichiarazione che questi non era tenuta alle spese di conservazione dell'impianto centralizzato, con esonero della contribuzione alle spese di consumo. Ciò anche in considerazione del fatto che (e questa era la domanda avanzata in via subordinata) era stata totalmente eliminata la superficie radiante.

La Corte di Appello confermava la sentenza di primo grado, che rigettava la domanda, rilevando che il regolamento condominiale conteneva un esplicito *divieto di distacco* del condomino dall'impianto centralizzato e prevedeva, in materia di riparto delle spese, l'*obbligo di contribuzione da parte di tutti i condomini*, anche nei casi in cui non abitassero l'appartamento. Il regolamento stabiliva, inoltre, che nessun condomino potesse rinunciare al riscaldamento.

Avverso tale decisione ricorreva per Cassazione il soccombente; la Corte accoglieva il gravame, rilevando che:

- il regolamento di condominio, anche se contrattuale, **non può, invero, derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 c.c., comma 4** (*Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 [72 att.; 155 trans.]*) e **non può menomare i diritti** che ai condomini derivino dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni
- la clausola del regolamento condominiale, come la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, che **vieta "in radice" al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento** e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, è **nulla**, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, **se** il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento - oggi, anche "e" **aggravi di spesa** (Cassazione civile sez. II, 02/11/2018, n. 28051; Cassazione civile sez. II, 12/05/2017, n. 11970; Cassazione civile sez. II, 29/09/2011, n. 19893)
- le condizioni per il distacco dall'impianto centralizzato, vanno quindi ravvisate, secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, nell'**assenza di pregiudizio al funzionamento dell'impianto e comportano il conseguente esonero**, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 c.c., comma 2, dall'**obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato**; in tal caso, il condomino che opera il distacco è tenuto solo a pagare le **spese di conservazione** dell'impianto stesso.

- l'ordinamento, nella sua successiva evoluzione, ha mostrato, poi, di **privilegiare un favor per il distacco dall'impianto centralizzato**, al preminente fine di interesse generale rappresentato dal risparmio energetico e, nei nuovi edifici, ha previsto l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali
 - L. n. 10 del 1991, art. 26, che al comma 5, prevede che "*Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio Delibera con le maggioranze previste dall'art. 1120 c.c., comma 2*"
 - L. n. 102 del 2014, che impongono la *contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare* e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi (art. 9, comma 5); emerge da tale quadro normativo l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo.

Dal che la necessità di un nuovo esame della vicenda e la remissione degli atti al giudice a quo.

9692

danno da
infiltrazioni: da
proprietà solitaria o
da bene
condominiale.
Responsabilità
(oggettiva e solidale)
ex 2051 e 2055 del
singolo condomino

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. III, 26/05/2020, n. 9692** è particolarmente articolata. Qui ne tratto nella misura in cui interagisce con il diritto condominiale.

Si discuteva della domanda risarcitoria avanzata da un condomino per ottenere il risarcimento del danno conseguente alle perdite idriche provenienti da tubazioni collocate nell'intercapedine del locale bagno dell'appartamento di altro condomino.

Il convenuto eccepiva la carenza di legittimazione passiva, in ragione del fatto che le infiltrazioni riguardavano un tubo discendente di proprietà condominiale.

Il Tribunale dichiarava la natura condominiale dell'impianto di riscaldamento da cui derivava la perdita e riteneva nuova, quindi inammissibile, la domanda risarcitoria (ri)formulata nei confronti della convenuta non in quanto danneggiata in via diretta, ma in quanto condomina.

L'appellante chiedeva che la convenuta, ritenuta legittimata passiva in quanto condomina, venisse condannata al risarcimento integrale del danno, quale obbligata in solido con gli altri componenti del condominio.

La Corte andava di diverso avviso e confermava la sentenza di merito, che rigettava la domanda.

Ganglio centrale dell'impugnazione si concretizzava nel rilievo secondo il quale la convenuta avrebbe potuto *essere citata in giudizio per essere condannata al risarcimento dei danni derivanti da un bene condominiale, in applicazione dell'art. 2055 c.c. e dell'art. 2051 c.c.*, per cui, sosteneva il ricorrente, la Corte territoriale avrebbe dovuto trarne la conseguenza che il risarcimento del danno da cose in custodia di proprietà condominiale non si sottrae all'applicazione della responsabilità

solidale, considerando che la qualità di condomino comproprietario è inscindibile da quella di proprietario.

Questa ricostruzione è ritenuta fondata dalla Corte, sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

E' condivisibile la decisione di merito nella parte in cui afferma che il **risarcimento dei danni provocati da un bene condominiale soggiace alla regola della solidarietà** di cui all'art. 2055 c.c., tuttavia i giudici del merito sono in errore nel momento in cui ritengono, per questa ragione, che ricorra un litisconsorzio necessario tra tutti i condomini.

Cosicchè la Corte si premura di fornire una sorta di ricapitolazione degli arresti formati in parte qua:

1. con la sentenza, a Sezioni Unite, n. 9449 del 10/05/2016, in tema di condominio negli edifici, è stato precisato che **il danneggiato da un bene condominiale può agire nei confronti del singolo condomino, sia pure nei limiti della quota** imputabile al condominio;
2. con la sentenza n. 1674 del 29/01/2015, il risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale è stato sottoposto alla regola della **responsabilità solidale ex art. 2055 c.c., comma 1:** "norma che opera un rafforzamento del credito, **evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori "pro quota", anche quando il danneggiato sia un condomino, equiparato a tali effetti ad un terzo**, sicchè devono individuarsi nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili, poichè la custodia, presupposto dalla struttura della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 c.c., non può essere imputata nè al condominio, quale ente di sola gestione di beni comuni, nè al suo amministratore, quale mandatario dei condomini;
3. con la sentenza n. 2320 del 16/04/82 è stato chiarito che **non sussiste litisconsorzio necessario, nè, pertanto, ricorre il caso di causa inscindibile ex art. 331 c.p.c.**, quando la responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c., per i danni cagionati dalle cose in custodia risalga a più soggetti cui la custodia faccia capo, a pari titolo o per titoli diversi, implicanti tutti l'attuale esistenza di poteri d'uso, gestione od ingerenza sulla cosa, poichè anche in tal caso (sempre che l'evento lesivo non sia da attribuire alla sfera di vigilanza di uno soltanto di detti soggetti, con esclusione degli altri) trattasi di una particolare ipotesi di responsabilità extracontrattuale che, in relazione alla natura personale del relativo rapporto e degli effetti che ne derivano, è suscettibile di essere accertata e di essere fatta valere, secondo i principi regolanti le obbligazioni solidali, pure nei confronti di alcuni o di uno soltanto dei presunti responsabili. **"Ciò in quanto la prestazione alla quale sono tenuti per legge i vari coobbligati, avuto riguardo ai poteri di uso, di gestione e di ingerenza a ciascuno spettanti sulla cosa ed in conseguenza della violazione dei connessi obblighi di custodia** posti per legge a loro carico a tutela del terzo danneggiato, non può - di regola - considerarsi indivisibile": così, in motivazione, Cass. 29/12/2016, n. 27357.

Dunque, concludono gli ermellini:

- si può parlare di necessità che la domanda sia rivolta verso la totalità dei contraddittori, solo qualora si controverta in tema di accertamento della

proprietà comune ovvero esclusiva di un bene, in ragione del fatto che, in tal caso, la controversia ha ad oggetto l'accertamento della **contitolarietà** del diritto di proprietà in capo a tutti i condomini, come del resto, si evince proprio dalla giurisprudenza invocata dalla Corte territoriale.

Nel caso considerato, invece, non ha tenuto conto la Corte che **non si discuteva di accertamento della "condominialità", ovvero della ricomprensione, o meno, di una o alcune porzioni di proprietà esclusiva nel condominio edilizio, di cui all'art. 1117 c.c.** (delle quali si sollecitava la qualifica come beni comuni) e proprio perchè non viene messa in discussione l'estensione della comproprietà di tutti i partecipanti al condominio, **la mancata partecipazione di uno o alcuno dei condomini al giudizio non comporta la nullità dello stesso**: così, di recente, Cass. 16/01/2018, n. 884.

Ciò importa un ulteriore errore (di natura processuale) imputabile ai giudici del merito, nella parte in cui gli stessi hanno qualificato come nuova (ed inammissibile) la domanda volta ad ottenere la condanna (con vincolo di solidarietà) della convenuta, non come danneggiante, ma come condomina (essendo stato accertato che il danno proveniva dalle parti comuni).

In tal senso si evoca la pronuncia resa dalle Sezioni Unite, con la sentenza n° 12310 del 15/06/2015 "*al fine di massimizzare la portata dell'intervento giurisdizionale richiesto così da risolvere in maniera tendenzialmente definitiva i problemi che hanno portato le parti dinanzi al giudice, evitando che esse tornino nuovamente in causa in relazione alla medesima vicenda sostanziale*".

Un' interpretazione restrittiva, come quella fornita dalla Corte di Appello (fondata sul presupposto che – in primo grado- la domanda si sviluppava sulla natura non condominiale della tubatura che, di contro, l' attore riteneva di proprietà esclusiva) è erronea, in quanto la ratio che presiede alla organizzazione dell'art. 183 c.p.c., offerta dalla Cassazione *esclude categoricamente che le uniche modificazioni ammesse siano quelle riconducibili ad una precisazione o una diversa qualificazione del fatto costitutivo*. Ciò significherebbe "costringere la parte che abbia meglio messo a fuoco il proprio interesse e i propri intendimenti in relazione ad una determinata vicenda sostanziale - eventualmente anche grazie allo sviluppo dell'udienza di comparizione - a rinunciare alla domanda già proposta per proporre una nuova in un altro processo, in contrasto con i principi di conservazione degli atti e di economia processuale, ovvero a continuare il processo perseguendo un risultato non perfettamente rispondente ai propri desideri ed interessi, per poi eventualmente proporre una nuova domanda (con indubbio spreco di attività e risorse) dinanzi ad un altro giudice il quale dovrà conoscere della medesima vicenda, sia pure sotto aspetti in parte dissimili".

In concreto si osserva che l'elemento identificativo soggettivo delle persone è rimasto immutato, che la domanda modificata riguarda la stessa vicenda sostanziale dedotta in giudizio con l'atto introduttivo e vieppiù tenendo conto che la domanda modificata è espressamente connessa a quella originaria in termini di "alternatività".

9694

una conferma: 2051
e 2053 c.c. sono
ipotesi di
responsabilità
oggettiva

La conferma di principi noti si desume da **Cassazione civile sez. III, 26/05/2020, n. 9694.**

Si trattava della richiesta di condanna al risarcimento del danno, che l'attore reclamava a seguito delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore, evocando al responsabilità del convenuto ex art. 2053 c.c. : l'attore affermava che il danno non era a lui imputabile, bensì al proprietario dell'appartamento sovrastante.

La corte di appello riformava integralmente la decisione di primo grado, che accoglieva la domanda, rilevando che non fosse provato il nesso di derivazione causale tra l'evento dannoso e la tubazione presente nell'appartamento dell'appellante e che, perciò, dovesse ritenersi *inesistente, a carico di quest'ultimo, l'obbligo di custodia di una conduttura interna alla proprietà altrui, né che fosse invocabile a suo carico la responsabilità ex art. 2053 c.c.*

Il ricorso veniva rigettato, ancorando la corte la decisione assunta sulle seguenti affermazioni.

1. **l'art. 2053 c.c.** (*danno da rovina: il proprietario è responsabile dei danni cagionati dalla rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione*), rappresenta un'ipotesi di responsabilità oggettiva - il cui carattere di specialità rispetto a quella di cui all'art. 2051 c.c. (danno da cosa in custodia, dove la responsabilità è evitata *solo nel caso di prova del caso fortuito*), deriva dal fatto che essa è posta a carico del **proprietario o di altro titolare** di diritto reale di godimento. In altri termini, "responsabile" deve essere individuato in base al **critério formale del titolo, non bastando che egli abbia un potere d'uso sulla res** che cagiona il danno - la quale può essere esclusa solamente dalla dimostrazione che i danni provocati dalla rovina dell'edificio non debbono ricondursi a vizi di costruzione o difetto di manutenzione, bensì **ad un fatto dotato di efficacia causale autonoma**, comprensivo del fatto del terzo o del danneggiato, anche se tale fatto esterno non presenta i caratteri della imprevedibilità ed inevitabilità. (Cass. 03/08/2005, n. 16231; Cass. 06/05/2008, n. 11053).

2. infondata è pure la denunciata violazione dell'**art. 1117 c.c.** Riteneva il ricorrente che dovesse esser affermata la responsabilità del convenuto, perché aveva errato al corte nell'affermare (contro il disposto della disposizione da ultimo citata) che non poteva esser attribuita la proprietà esclusiva della tubatura idrica all'unità abitativa che se ne serve anche se essa attraversa altre parti comuni dello stabile. Per contro - sosteneva il ricorrente - la presunzione di comproprietà opera con riferimento alla parte dell'impianto che rimane fuori dei singoli appartamenti e non relativamente alle condutture che si addentrano negli appartamenti e che sono di proprietà esclusiva dei titolari di essi. Ribadisce la Corte che **"il critério distintivo tra parti comuni e parti esclusive del condominio è dato solo dalla loro destinazione, così che il condotto di acque è di proprietà esclusiva, indipendentemente dalla sua ubicazione, per la parte in cui direttamente afferisce al servizio del singolo e comune in tutta la restante porzione, in cui ad esso si innestano uno o più altri**

canali a servizio di altri condomini" (Cass. 2151/1964). Tale affermazione di ordine generale è perfettamente compatibile con quanto ritenuto dalla Corte di Appello che ha rilevato che la parte di tubazione all'interno dell'appartamento non era utilizzata o comunque all'epoca dei fatti non era più utilizzata dal convenuto, servendo evidentemente per portare acqua all'interno dell'appartamento di altro appartamento, prima che - con la ristrutturazione - si creassero nuove linee e condutture idriche.

9765

sopraelevazione e costruzione sopra il lastrico solare: ancora sulla legittimazione (primaria) del singolo condomino

Particolarmente interessante, in relazione alla fattispecie concretamente considerata, si manifesta **Cassazione civile sez. II, 26/05/2020, n. 9765**

Il caso: un condomino chiedeva la condanna di altro condomino a demolire due manufatti realizzati sul lastrico solare di un edificio condominiale, in violazione del regolamento condominiale contrattuale.

La domanda veniva accolta in primo grado e confermata in appello, ritenendo il giudice di secondo grado che andava respinta la tesi del soccombente, secondo la quale doveva negarsi che i due manufatti potessero considerarsi sopraelevazioni, trattandosi di ampliamento di preesistenti strutture, delle quali non eccedevano l'altezza; nonchè l'eccezione di inopponibilità del regolamento contrattuale, poiché si trattava di atto approntato dalla precedente unica proprietaria, che risultava espressamente richiamato nel titolo d'acquisto.

Proponeva ricorso per cassazione l'appellante soccombente, che la Corte rigettava sulla scorta del seguente argomentare.

a) per quel che riguarda la costruzione sull'ultimo piano (lastrico)

1. (in fatto) la sentenza di merito spiega, citando il principio enunciato in sede di legittimità, che **il fatto stesso di aver creato un nuovo volume sul lastrico solare, a prescindere da quello preesistente, costituisce sopraelevazione, perchè, appunto, collocato su parte libera del lastrico solare, come tale vietato dal regolamento convenzionale del condominio, e il predetto ragionamento non viene preso in alcuna considerazione dal ricorrente, il quale, ignorando la predetta ratio decidendi, continua a insistere con la tesi già sostenuta in primo grado**
2. in diritto costituisce jus receptum quello in forza del quale la **sopraelevazione** di cui all'art. 1127 c.c. si configura nei casi in cui **il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale esegua (a.) nuovi piani o nuove fabbriche ovvero (b.) trasformi locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie** (Sez. 2, n. 2865, 07/02/2008, Rv. 6018221);
3. si precisa, inoltre, esser **irrelevante la preesistenza di altra sopraelevazione**: la circostanza che su una parte del lastrico fosse già preesistente una sopraelevazione **non assegna il diritto di far luogo a una nuova sopraelevazione**, incidente sull'area libera del lastrico, attraverso l'edificazione di un nuovo manufatto o l'ampliamento del primo, stante che il **concetto di sopraelevazione deve essere riferito all'attuale lastrico solare** e non già al tetto della prima

sopraelevazione; (questo principio è stato applicato anche in tema di decoro architettonico: la presenza di una situazione pregressa -anche se compromessa – non legittima un' ulteriore compromissione del decoro. In pratica tutte le innovazioni vanno automatizzate).

b) sulla questione legittimazione

Eccepsiva il ricorrente che il il contraddittorio non fosse integro, con conseguente violazione dell'art. 102 c.p.c., in quanto il condominio non era stato parte del giudizio, che si era svolto unicamente tra i due condomini. Anche questa censura è rigettata dalla Corte, che osserva come **anche ciascun dei condomini, singolarmente considerato, dei condomini, sol perché comproprietario dei beni comuni, ha il diritto di agire per la tutela degli stessi, senza che occorra la presenza in causa del condominio**, in quanto il **diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interessezza**, sia pure con il limite del concorrente diritto altrui, sicchè anche un solo condomino può proporre le **azioni reali** a difesa della proprietà comune senza che si renda necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti (Sez. 2, n. 6699, 16/07/1994, Rv. 487413; conf., ex plurimis, Cass. n. 8546/98, 10478/98, 1505/99, 8842/01, 10219/02, 14765/012). Noi sappiamo che tale regola vale per le azioni reali, laddove - per contro – si ritiene che se si verte in tema di servizi comuni o di rapporti obbligatori la legittimazione del singolo condomino soccombe rispetto a quella attribuita all'ente, salvo in caso di inerzia.

9957

recupero a fini
abitativi del sottotetto
e divieto di
innovazioni ex art.
1120 c.c. (una
specificazione sul
decoro
architettonico)

La decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 27/05/2020, n. 9957** viene così massimata: Esula dai poteri istituzionali dell'assemblea dei condomini la facoltà di deliberare o consentire opere lesive del decoro dello edificio condominiale, alla stregua dell'art. 1138, comma 4, c.c.

Alcuni condomini chiedevano che fosse dichiarata l'illegittimità dei lavori eseguiti dai convenuti, consistenti nel recupero, ai fini abitativi del sottotetto, trattandosi di innovazioni vietate ai sensi dell'art. 1120 c.c., perchè alteravano il decoro architettonico.

La domanda veniva rigettata dai giudici del merito sia in primo che in secondo grado.

Queste le principali argomentazioni sulle quali la Corte di Appello fondava il rigetto della domanda:

- a. doveva considerarsi nuova (e, per l'effetto, inammissibile) la domanda avente ad oggetto la violazione del regolamento condominiale: in primo grado, infatti, era stata dedotta esclusivamente la violazione dell'art.1120 c.c., con riferimento alle innovazioni che alterano il decoro architettonico;
- b. per l' interpretazione del regolamento doveva farsi riferimento ad altra delibera con la quale era stato autorizzato l'intervento sul sottotetto purchè conforme al disegno architettonico della facciata e purchè non vi fosse un pregiudizio per la statica dell'edificio. Doveva, per l'effetto, ritenersi inammissibile

un'interpretazione del regolamento condominiale, in forza della quale sarebbero vietate "tutte le opere interessanti le parti comuni dell'edificio".

La Cassazione rileva l'infondatezza del motivo formulato con riferimento al disposto dell'art. 1120 c.c., ma corregge la motivazione ponendo i seguenti ammaestramenti.

1. Il divieto stabilito nel regolamento condominiale - di innovazioni che modifichino la statica o alterino le caratteristiche architettoniche ed estetiche del fabbricato - è riproduttivo dell'art. 1120 c.c., che vieta le innovazioni che possano arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino
2. entrambe le disposizioni vietano gli interventi che implicino alterazioni di parti comuni dell'edificio tali da pregiudicare i diritti di uso e godimento degli altri condomini nonché il decoro architettonico dell'edificio, inteso come estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture architettoniche che connotano il fabbricato e che gli imprimono una determinata, armonica fisionomia
3. costituisce orientamento consolidato quello in forza del quale **costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che (a.) ne alteri le linee architettoniche, ma anche (b.) quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio** (Cassazione civile sez. II, 28/06/2018, n. 17102)
4. si ha, quindi, alterazione del decoro ogniqualvolta l'intervento realizzato altera in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono all'edificio una sua propria specifica identità (Cass. 1076/05 e Cass. 14455/09).

Poichè sia il regolamento che l'art. 1120 c.c. portano allo stesso risultato, la decisione assunta dai giudici del merito deve ritenersi conforme a diritto.

Fondato, invece, è il motivo che (deducendo la violazione degli artt. 1120, 1137 e 1138 c.c.) dolendosi del fatto che la corte distrettuale avrebbe interpretato il regolamento condominiale, facendo riferimento alla volontà dei condomini manifestata nella delibera con la quale i medesimi nulla obiettavano in ordine al progetto di modifica delle parti comuni. Trattandosi di regolamento di natura contrattuale, esso non avrebbe potuto essere modificato a semplice maggioranza, ma con il consenso unanime dei condomini, in quando incidente sul decoro architettonico.

Questo il percorso in forza del quale la Corte perviene all'accoglimento del ricorso:

1. è pacifico che il regolamento ha natura contrattuale e che la domanda era diretta alla declaratoria di illegittimità dei lavori eseguiti dai convenuti, consistenti nel recupero, ai fini abitativi, del sottotetto, perchè lesivi del decoro architettonico

2. nell' **interpretare** il regolamento contrattuale, il giudice deve utilizzare i canoni ermeneutici previsti dal codice civile per l' **interpretazione dei contratti** e, quindi, (a.) **leggere le clausole complessivamente e non limitarsi alla singola disposizione** (art. 1363 c.c.) e (b.) **cercare di ricostruire la volontà e l'intenzione delle parti contraenti** (art. 1362 c.c. (Cassazione civile sez. VI, 03/05/2018, n. 10478)
3. l'art. 1362 c.c., allorchè nel comma 1, prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, **non svaluta l'elemento letterale del contratto** ma, al contrario, intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, **riveli con chiarezza ed univocità** la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, **una diversa interpretazione non è ammissibile** (Cassazione civile sez. II, 22/08/2019, n. 21576).

E qui sta proprio l'errore in cui è incorsa la Corte, che non ha valutato ed interpretato il regolamento, facendo riferimento a quanto “con chiarezza ed univocità” risultava dal testo contrattuale (valorizzando il dato letterale e le altre clausole contrattuali), ma si è – per contro – rapportata a quello che è il comportamento successivo delle parti (scardinando, così, la gerarchia delle fonti interpretative), comportamento che – in concreto- era *costituito dal contenuto della assemblea, nella quale il condominio nulla obiettava in relazione al progetto di realizzazione del recupero dell'abitabilità dei sottotetti, secondo il progetto presentato.*

Per contro, tale **deliberazione non risulta essere stata adottata all'unanimità e, per l'effetto, non poteva costituire l'unico parametro interpretativo per l'individuazione della volontà dei condomini** espressa nel regolamento contrattuale, nè era idonea a modificarlo perchè attinente ad innovazioni incidenti sul decoro architettonico.

Proprio perchè “**atto negoziale**”, **esula dai poteri istituzionali dell'assemblea dei condomini la facoltà di deliberare o consentire opere lesive del decoro dell'edificio condominiale, alla stregua dell'art. 1138 c.c., comma 4** (Cassazione civile sez. VI, 18/11/2019, n. 29924).

Da ciò l'affermazione di fondatezza del ricorso e la sollecitazione di un nuovo esame della vicenda.

10010

ancora sulla
responsabilità del
condominio ex art.
2015 c.c.: vale il
canone del
ragionevole
affidamento per
definire l'ambito di
applicabilità dell'
esimente del caso
fortuito

Non dice cose nuove **Cassazione civile sez. VI, 28/05/2020, n.10010.**

L'attore conveniva in giudizio il condominio per sentirne pronunciare la condanna al *risarcimento dei danni dallo stesso subiti a causa di una caduta determinata dalla presenza di un insidioso gradino poco illuminato sulla pavimentazione esterna di un centro commerciale.* Gli spazi comuni antistanti il centro commerciale risultavano affidati, appunto, alla gestione del Condominio convenuto.

Il Tribunale accoglieva la domanda attorea ex art. 2051 c.c., condannando il condominio a risarcire i danni.

Il convenuto interponeva appello, chiedendo il rigetto della domanda attorea e la riduzione dell'importo del risarcimento, ritenendo sussistente un concorso di colpa ex art. 1227 c.c.

La Corte di appello riformava la sentenza di primo grado rigettando la domanda attorea avendo ritenuto *non sussistente il nesso di causalità tra danno e evento*: l'evento, infatti, sarebbe stato imputabile al comportamento colposo del danneggiato, non avendo egli utilizzato la prudenza richiesta ordinariamente a colui che cammina in un luogo poco illuminato ed integrandosi così l'ipotesi di caso fortuito con la conseguente interruzione del nesso di causa.

Gli eredi del danneggiato (nelle more subentrati al dante causa) proponevano ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava (oltreché per ragioni di tipo eminentemente processuale, che qui tralascio di esporre, sol evidenziando che esso si ancora al rilievo secondo il quale il ricorrente non censura adeguatamente il presupposto della decisione di merito e, quindi, l'esclusione del nesso di causalità) per considerazioni di ordine sostanziale, che si collegano alla riaffermazione di principi assolutamente consolidati.

Si ribadisce, infatti:

- tanto in ipotesi di responsabilità per cose in custodia ex **art. 2051 c.c.**, quanto in ipotesi di responsabilità ex **art. 2043 c.c.**, il **comportamento colposo del danneggiato** (che sussiste quando egli abbia usato un bene senza la normale diligenza o con affidamento soggettivo anomalo) può, in base ad **ordine crescente di gravità**, o atteggiarsi a **concorso casuale colposo** (valutabile ai sensi dell'art. 1127 c.c., comma 1), ovvero **escludere il nesso causale** tra cosa e danno, integrando gli estremi del caso fortuito a norma dell'art. 2051 c.c.
- quanto più la situazione di possibile pericolo è **suscettibile di essere prevista** e superata attraverso l'adozione delle **normali cautele** da parte dello stesso danneggiato, **tanto più l'incidente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente** del medesimo nel dinamismo causale del danno, fino a rendere possibile che detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento danno (al proposito si evoca Cass. 06/05/2015, n. 9009; Cass. n. 2452/2018).

Dunque, niente di nuovo sotto il sole.

10063

sull'appellabilità o ricorribilità per cassazione delle sentenze equitative (sotto € 1.100,009) del giudice di pace

Presenta un'interesse di rilevante portata pratica (quantomeno sotto il profilo processuale) quello esaminato da **Cassazione civile sez. VI, 28/05/2020, n.10063**, ciò in ragione del fatto che non è statisticamente raro il caso in cui l'azione proposta avanti il Giudice di Pace riguardi la richiesta di pagamento di oneri per un importo inferiore ad € 1.100,00 (limite entro il quale il G.d.P. è chiamato a pronunciarsi "secondo equità" osservati i principi regolatori della materia).

Il caso: il condominio ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza del giudice di pace di che revocava il decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio ricorrente nei confronti di una condomina per il pagamento di Euro 431 a titolo di contributi condominiali.

L'esordio della Corte è lapidario : *“Il ricorso è inammissibile, in quanto proposto avverso una sentenza di primo grado emessa dal giudice di pace”*.

Questo il percorso argomentativo assunto a supporto della decisione, che vale ad integrare una sorta di vademecum per l'individuazione del giudice cui proporre il gravame (quando si tratti di decisione equitativa del G.d.P.) e per la definizione dei motivi (che sono, appunto, tassativi) di gravame.

- il D.Lgs. n. 40 del 2006 ha definito una nuova disciplina per quel che concerne la definizione dell'ambito delle sentenze *appellabili* e delle sentenze *ricorribili* per cassazione,
- con riguardo alle sentenze pronunciate dal giudice di pace nell'ambito del limite della sua **giurisdizione equitativa necessaria, l'appello a motivi limitati**, previsto dall'art. 339 c.p.c., comma 3, è **l'unico rimedio impugnatorio ordinario ammesso** (se si esclude la revocazione per motivi ordinari)
- tale interpretazione si ricava da un'interpretazione sistematica della norma, posto che la formulazione letterale dell'art. 339 c.p.c. non è particolarmente felice, utilizzando impropriamente il termine **“esclusivamente”**: *“Le sentenze del giudice di pace pronunciate secondo equità a norma dell'articolo 113, secondo comma (Il giudice di pace decide secondo equità le cause il cui valore non eccede millecento euro, salvo quelle derivanti da rapporti giuridici relativi a contratti conclusi secondo le modalità di cui all'articolo 1342 del codice civile) , sono appellabili esclusivamente per violazione delle norme sul procedimento, per violazione di norme costituzionali o comunitarie ovvero dei principi regolatori della materia. L'avverbio, infatti, potrebbe apparire riferibile non al **mezzo esperibile**, bensì ai **motivi** deducibili con il mezzo stesso,*
- quindi, si potrebbe affermare (ma sarebbe errata conclusione) che contro la sentenza sia esperibile, prevedendolo altra norma, *altra impugnazione ordinaria per i motivi esclusi e segnatamente il ricorso per cassazione*. Errata perché:
 1. un'elementare ragione di coerenza, **esclude un concorso di mezzi di impugnazione** non solo per gli stessi motivi, ma anche per motivi che rispetto a quelli ammessi in riferimento ad un mezzo rappresenterebbero un loro allargamento,
 2. l'art. 360 nuovo testo, nel comma 1 pre (nuovo testo) prevede l'esperibilità del **ricorso per cassazione soltanto contro le sentenze pronunciate in grado di appello o in unico grado**. E la sentenza **equitativa del giudice di pace non è né una sentenza pronunciata in grado di appello né una sentenza pronunciata in unico grado** (atteso che è, sia pure per motivi limitati, appellabile e, dunque, è sentenza di primo grado)
- né è possibile invocare la ricorribilità per cassazione, per il vizio perimetrato dall'art. 360, n. 5, che ammette il ricorso per cassazione (per tutti i motivi definiti dall'art. 360 c.p.c.) contro le sentenze ed i

provvedimenti diversi dalla sentenza per i quali - a norma dell'art. 111 Cost., comma 7 - è ammesso *il ricorso in cassazione per violazione di legge*: infatti, la sentenza equitativa del giudice di pace è **appellabile, sia pure per motivi limitati, quindi essa sfugge all'ambito di applicazione del comma 7**, che assicura un rimedio impugnatorio “residuale” per le sentenze ed ai provvedimenti aventi natura di sentenza in senso c.d. sostanziale, **per cui non sia previsto alcun mezzo di impugnazione** e non riguarda i casi nei quali un mezzo di impugnazione vi sia, ma limitato a taluni motivi e la **decisione riguardo ad esso possa poi essere assoggettata a ricorso** per cassazione (com'è quella resa dal giudice d'appello sulle sentenze del giudice di pace ai sensi dell'art. 339, comma 3, la quale, naturalmente, lo sarà con adattamento dei motivi di ricorso all'ambito di quelli devolvibili al giudice d'appello stesso”).

Si conferma, quindi, che la sentenza del giudice di pace in cui il valore della causa non eccede € 1.100,00 è appellabile, ma solo per motivi limitati (e mai ricorribile per cassazione) motivi che sono:

- a. violazione delle norme sul procedimento
- b. violazione di norme costituzionali o comunitarie
- c. violazione dei principi regolatori della materia

Infatti (Cass. 13019/07) la sentenza del giudice di pace

- o è pronunciata in causa eccedente l'ambito della giurisdizione equitativa, e allora è appellabile senza limiti,
- o è pronunciata in causa rientrante nell'ambito della giurisdizione equitativa, e allora è appellabile nei limiti di cui all'art. 339 c.p.c., comma 3;
- in nessuno di tali due casi, tuttavia, essa è ricorribile per cassazione.

10071

invalidità
dell'assemblea per
difetto di
convocazione e
legittimazione
all'impugnazione

La pronuncia resa da **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 28 maggio 2020, n. 10071** si occupa di una fattispecie di particolare interesse pratico: chi è il soggetto che – in caso di irregolare convocazione dell'assemblea – può far valere il vizio?

Il caso: veniva proposta opposizione a delibera assembleare, adducendo che essa sarebbe stata affetta da nullità, perché non erano stati convocati i proprietari dei magazzini posti al piano terra.

I giudici del merito (la Corte di Appello) accertava l'omessa convocazione dei proprietari dei magazzini situati al piano terra dell'edificio, ai quali erano state imputate le spese condominiali, secondo la rispettiva quota ed osservava (secondo l'orientamento espresso da Cass. 4806 del 7.3.2005) che si trattava di delibera annullabile, ravvisando l'interesse all'impugnazione, nel termine di trenta giorni, da parte di altri condomini.

Vari erano i motivi di gravame articolati dal soccombente condominio, ma la Corte ne esamina uno solo che ritiene preliminare ed assorbente.

Veniva, infatti, dedotta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1137, 1441, 1446, 1324 c.c., art. 66 disp. att. c.c., art. 110 c.p.c., per aver ritenuto sussistente la legittimazione ad impugnare dei condomini dissenzienti in relazione ad un asserito difetto di convocazione di altri condomini. Per contro, sostenevano (condivisibilmente, come si vedrà, dice la Corte) trattandosi di ipotesi di annullabilità, **la legittimazione spetterebbe al condomino non convocato, l'unico ad avere interesse all'annullamento**. Conseguentemente il condomino regolarmente convocato non potrebbe impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica.

Afferma – al proposito – la Corte:

1. il **condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino**, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66 disp. att. c.c., comma 3, modificato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 20 (Cassazione civile sez. II, 23/11/2016, n. 23903)
2. una volta condiviso il principio, espresso da Cass. Sez. U, Sentenza n. 4806 del 07/03/2005, secondo cui **la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità** e non la nullità, della delibera condominiale
3. si deve, per l'effetto, concludere che la **legittimazione** a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., **unicamente al singolo avente diritto pretermesso**. Tale affermazione si ancora all'interpretazione "sostanzialistica" del regime della rilevanza della nullità e dell'invalidità in genere: *l'interesse del condomino che faccia valere un vizio di annullabilità, e non di nullità, di una deliberazione dell'assemblea, non può, infatti, ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua **posizione qualificata**, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti.*

E', quindi, **solo il soggetto privato portatore di quel particolare interesse e di quella particolare esigenza di funzionalità dell'atto collegiale tutelata con la predisposta invalidità**, che ha la legittimazione a far valere l'invalidità, valorizzando un' "esigenza che si muove al di fuori del complessivo rapporto atto-ordinamento".