

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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

marzo 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

---

6086.....	1
responsabilità dell'amministratore per mancata esecuzione degli adempimenti richiesti per usufruire della detrazione fiscale	
6088.....	1
ancora in tema di infiltrazioni d'acqua dalla terrazza sovrastante: la questione del vizio di costruzione, come causa di esclusione della responsabilità	
6089.....	1
ancora sulla morosità: notifica dell'ingiunzione e termine per l'opposizione: irreperibilità e ritiro del plico	
6090.....	1
ancora sulla nullità di una delibera che modifica un criterio di riparto, non assunta all'unanimità: in particolare: distacco dall'impianto centralizzato e spese di sostituzione della caldaia	
6321.....	1
condominio e responsabilità risarcitoria per la morte di un dipendente dell'impresa appaltatrice: la conferma delle linee-guida già elaborate	
6735.....	1
chi provvede alla manutenzione degli impianti radianti di pertinenza delle proprietà solitarie? Impugnazione di delibera assembleare: ancora sulla legittimazione processuale dell'amministratore, sulla determinazione dei millesimi e sui criteri di riparto.	
7038.....	1
condominio e soccombenza: un "ripasso" sull'ambito di operatività della compensazione delle spese	
7042.....	1
ancora sul riparto delle spese di manutenzione del balcone aggettante	
7043.....	1
impugnazione di delibera assembleare, nuova delibera riproduttiva di accordo transattivo e cessazione della materia del contendere	
7044.....	1
responsabilità esclusiva (anche se concorrente) del condominio nel caso di danno a proprietà solitaria, pur in caso di difetto di manutenzione da parte del proprietario dell'appartamento danneggiato: è dovuto il risarcimento integrale anche se il condominio convenuto non è l'unico responsabile, fermo restando il diritto di regresso verso l'altro/gli altri responsabili.	
7580.....	1
ancora su condominio e responsabilità da cosa in custodia	

6086

responsabilità  
dell'amministratore  
per mancata  
esecuzione degli  
adempimenti richiesti  
per usufruire della  
detrazione fiscale

Di una particolare ipotesi di responsabilità dell'amministratore per violazione degli obblighi di mandato si occupa **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 4 marzo 2020, n. 6086.**

L'attrice conveniva al giudizio del Tribunale l'ex amministratore adducendo di aver subito un danno per la sua negligente condotta - all'epoca amministratore del condominio di cui faceva parte - adducendo di non aver potuto godere della detrazione fiscale dal suo reddito personale del 36% correlata all'esecuzione dei lavori edili di natura straordinaria eseguiti presso l'edificio condominiale.

Il Tribunale accoglieva la domanda riconoscendo il suo diritto ad esser ristorata della somma non potuta portare in detrazione dalle imposte dovute sul suo reddito personale nella misura del 36% di quanto pagato per i lavori eseguiti sull'edificio condominiale.

Interposto appello dall'amministratore soccombente, il giudice del gravame rigettò l'impugnazione rilevando come, nell'ipotesi di lavori eseguiti su stabile in proprietà comune, la certificazione dell'amministratore dell'eseguito versamento del contributo individuale era documentazione inidonea al riconoscimento della detrazione secondo la normativa in materia.

Il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che, tuttavia, la Corte rigettava (pur correggendo la motivazione - Cass. SU n. 2731/17 -) sulla scorta delle seguenti considerazioni.

E' erronea l'affermazione del ricorrente, secondo la quale **era la condomina (e non l'amministratore) che, nell'effettuare i pagamenti dei contributi dovuti al condominio per l'effettuazione dei lavori di carattere straordinario eseguiti sull'edificio comune, doveva rispettare le disposizioni, circa la tracciabilità dei pagamenti** effettuati all'appaltatore, stabilite nel D.M. n. 41 del 1998.

Tale responsabilità, invece, certiora la Corte, gravava solo ("ovviamente", rimarcano i giudici di legittimità) sul **soggetto che affida i lavori all'impresa appaltatrice - ossia il condominio a mezzo del suo amministratore:** è, quindi, l'amministratore che deve rispettare le disposizioni circa la **tracciabilità dei pagamenti** del compenso pattuito con il contratto d'appalto.

Tale conclusione ha un preciso ancoraggio normativo: esso si rinviene nell' art. 1, lett. a) del citato D.M., il quale prescrive per il **condomino**, che intenda avvalersi della deduzione fiscale in relazione ai contributi dallo stesso versati all'Ente comune per l'esecuzione dei lavori di natura straordinaria sull'edificio comune, il **solo onere della trasmissione all'Ufficio finanziario della Delibera condominiale di approvazione dell'esecuzione di detti lavori e del piano millesimale per individuare l'ammontare del suo contributo al Condominio.**

Quindi, gli obblighi sono diversamente distinti:

- a. il condomino deve dare prova "dell'an" (allegando il Titolo): delibera e piano di riparto;

- b. l'amministratore deve dare la prova del "quomodo": cioè del pagamento effettivamente tracciabile, cioè:
1. pagamento all'impresa effettuato in modo tracciabile
  2. certificazione di esso ai singoli condomini.

E', infatti, all'amministratore che (per legge e delibera) era stato affidato il compito di portare ad esecuzione il "deliberato compimento dei lavori, ovviamente compresi i relativi pagamenti all'appaltatore".

Potremmo aggiungere che, secondo la regola dell'etero-integrazione contrattuale (1374 c.c. "...tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge.") bisogna guardare anche agli obblighi che scaturiscono "ex lege" dal contratto concluso. Chiosa, al proposito, la Corte: "l'effettuazione dei **pagamenti in modo tracciabile**, secondo le norme ex D.M. n. 41 del 1998, appare condotta **ricompresa nel mandato affidato all'amministratore**, posto che il singolo condominio poteva godere del contributo, non già, in forza di situazioni soggettive potenzialmente sconosciute all'amministratore, bensì semplicemente in relazione alla tipologia dei lavori eseguiti sul bene comune amministrato".

Quindi, rientrava nel dovere di diligenza dell'amministratore condominiale (essendo modalità di esecuzione del contratto secondo, appunto, la diligenza richiesta (ex 1176 co.2. c.c.) secondo la natura dell'attività esercitata, quella di **effettuare i pagamenti in modo da conservare ai singoli condomini, che intendevano usufruirne, la facoltà di godere della detrazione fiscale ex lege n. 449 del 1997**: si trattava, "semplicemente di modalità di esecuzione di attività - pagamento del compenso all'appaltatore - comunque **rientrante** nella propria sfera di competenza": così testualmente la Corte.

## 6088

ancora in tema di infiltrazioni d'acqua dalla terrazza sovrastante: la questione del vizio di costruzione, come causa di esclusione della responsabilità

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 04/03/2020, n. 6088** torna ad occuparsi del ricorrente tema del ristoro dei danni a seguito delle infiltrazioni provenienti dalla terrazza condominiale di copertura (lastrico solare).

Gli attori attivavano giudizio ex art. 1172 c.c. (denuncia di nuova opera) deducendo che dal *lastrico solare in proprietà alle resistenti, sovrastante il loro appartamento allogato in palazzina con più alloggi*, s'erano verificate infiltrazioni d'acqua e che all'esito dell'ispezione da parte di un tecnico s'era accertato **l'instabilità statica per vizio di costruzione di detto lastrico solare**.

Chiedevano, quindi, che fosse ordinata l'esecuzione di lavori urgenti di messa in sicurezza del lastrico domanda che il Tribunale accoglieva in sede cautelare.

Veniva introdotta la causa di merito, nella quale venivano coinvolti anche gli altri condomini.

La domanda veniva rigettata, ma la Corte di appello accolse il gravame, rilevando che **il vizio statico palesato dal lastrico solare era da correlare alla**

**sua mala esecuzione in sede di costruzione dell'edificio.** Proprio per questa ragione il danno non era **in alcun modo era da imputare alle attuali proprietarie,** poichè in causa **non risultava alcuna prova che le stesse fossero a conoscenza del vizio di costruzione e l'avessero tollerato.**

Tale decisione veniva impugnata per Cassazione.

In un obiter (evidentemente tanto ovvio, da far ritenere alla corte superfluo l'ancoraggio a specifici precedenti non espressamente invocato) la Corte ribadisce che **l'esistenza del condominio non è condizionata dall'esistenza di tabelle millesimali.** Si afferma testualmente: *“a prescindere dalla formale sussistenza delle **tabelle millesimali,** è la stessa ricorrente a confermare la concorrenza della situazione fattuale tipicamente lumeggiante l'esistenza di un condominio - **palazzina con più enti in proprietà esclusiva appartenenti a soggetti diversi**”.*

Le ragioni in forza delle quali il ricorso è rigettato si sviluppano in un duplice ordine di motivi:

- a. I precedenti giurisprudenziali su cui il ricorso si fonda sono stati, proprio in punto responsabilità, superati dall'intervento delle Sezioni Unite n. 9449/16 (poi confermata da Cass. sez. 2 n. 3237/17) che hanno confermato il **concorso a sensi dell'art. 1126 c.c. e del proprietario del lastrico solare e del condominio (e, quindi, dell'amministratore)** alle spese di riparazione a prescindere dalle cause genetiche della necessità dell'intervento.
- b. Gli arresti richiamati dai ricorrenti (Cass. sez. 2 n. 9084/10 *“Poiché il lastrico solare dell'edificio svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le porzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo.”*, Cass. sez. 3 n. 15300/13 – n.d.r non rinvenuta) afferiscono a situazione radicalmente diversa: cioè, sempre alla situazione, in cui il **titolare del lastrico solare, a conoscenza del vizio strutturale cagionato dalla mala esecuzione delle opere di costruzione, lo abbia "indebitamente tollerato"** e non già, detti arresti hanno dettato la regola di diritto - lumeggiata dai ricorrenti - che, sempre, le spese di riparazione dell'errore di costruzione siano a carico del titolare del diritto di proprietà sul lastrico solare.

Per contro, la giurisprudenza di legittimità è monoliticamente orientata (Cass. sez. 3 n. 23308/07, Cass. sez. 2 n. 16583/12) che **anche in dipendenza dei lavori di emenda relativi a vizi di costruzione del lastrico solare, la spesa va ripartita tra titolari esclusivi ed il condominio, salva se possibile la rivalsa sul costruttore.**



Inoltre, rileva la Corte, quel che va accertato e verificato è se l'intervento sia stato reso necessario da **negligenza** di uno dei soggetti tenuti alla manutenzione del bene: solo se vi è la prova rigorosa di tale negligenza, che, pertanto, consente di affermare la sussistenza di un' esclusiva responsabilità in capo al soggetto tenuto alla manutenzione e, quindi, di **derogare al criterio principale del concorso** alle spese ex art. 1126 c.c..

Precisa la Corte che ciò che *“assumerebbe attualmente rilievo sarebbe una condotta delle titolari il lastrico impeditivo al controllo ed intervento una volta manifestatasi l'esigenza di emendare il difetto”*: e ciò presupponeva l'individuazione del soggetto tenuto a sopportare la spesa e l'eventuale criterio di riparto della stessa.

Conseguentemente, secondo la regola di diritto posta dalle sezioni unite di questa Corte, **anche la mera conoscenza del vizio di costruzione non incide sul riparto della spesa di emenda**, sicchè se anche esistente l'omesso esame di detto fatto non assume più rilevanza in causa.

## 6089

ancora sulla morosità:  
notifica dell'  
ingiunzione e termine  
per l' opposizione:  
irreperibilità e ritiro  
del plico

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 04/03/2020, n.6089** ha una valenza di natura squisitamente processuale: infatti si discute della tempestività dell' opposizione proposta avverso un decreto ingiuntivo per oneri condominiali.

Questo il presupposto: il tribunale ha anzitutto rilevato che il decreto ingiuntivo era stato **notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c.** e che **la relativa raccomandata informativa, inviata in data 1.12.2012, era stata ritirata dal V. presso l'ufficio postale in data 5.12.2012.**

La notifica si era perfezionata in tale data e **non il 12.12.2012, allorquando il ricorrente aveva ritirato il plico contenente l'ingiunzione di pagamento** e che quindi l'opposizione, proposta con citazione notificata in data 17.1.2013, era stata correttamente ritenuta tardiva ai sensi dell'art. 641 c.p.c..

Secondo il Tribunale l'art. 140 c.p.c., per effetto della pronuncia della Corte Costituzionale n. 3/2010, fa coincidere il **perfezionamento** della notifica con il **ritiro della raccomandata informativa anzichè con il ritiro del piego raccomandato**, si **differenzia** (ma è differenziazione costituzionalmente compatibile) dal **regime delle notifiche eseguite ai sensi della L. n. 890 del 1982.**

Il Tribunale pone l'accento sul fatto che **con la ricezione di detta raccomandata informativa, l'atto entra nella sfera di conoscibilità del destinatario**, che ha solo l'onere di andarlo a ritirare. La diversa interpretazione proposta dal V. comporterebbe un'inammissibile incertezza dei tempi della notifica, condizionandone il perfezionamento ad un'attività che incombe sul destinatario.

La Corte di Cassazione, investita della questione, conferma la decisione dei giudici del merito, rilevando che **“in conclusione, correttamente il tribunale ha ritenuto tardiva l'opposizione ex art. 645 c.p.c., poichè dal momento in cui detta raccomandata è stata ritirata presso l'ufficio postale**

**(5.12.2012) alla data di notifica dell'opposizione (17.1.2013) era decorso il termine di quaranta giorni previsto dall'art. 641 c.p.c."**

Queste le ragioni del rigetto.

Precisa la Corte che l'art. 140 c.p.c., dispone che, se non è possibile eseguire la consegna per irreperibilità o per incapacità o rifiuto delle persone cui l'atto deve essere consegnato, l'ufficiale giudiziario (1) **deposita la copia nella casa del Comune** dove la notificazione deve eseguirsi, (2) **affigge un avviso** del deposito in busta chiusa e sigillata alla porta dell'abitazione o dell'ufficio o dell'azienda del destinatario (3) dandone **comunicazione al destinatario mediante lettera raccomandata**.

La comunicazione del deposito al destinatario non era inizialmente contemplato dalla L. n. 892 del 1980, art. 8, comma 4, norma che si limitava a prescrivere - in caso di irreperibilità relativa del destinatario - il deposito dell'atto presso l'ufficio e il rilascio di un avviso al destinatario mediante affissione alla porta d'ingresso oppure mediante immissione nella cassetta della corrispondenza dell'abitazione, dell'ufficio o dell'azienda, senza comunicazione raccomandata del deposito.

La notifica si aveva per eseguita decorsi dieci giorni dalla data del deposito (o da quella dell'eventuale ritiro del piego).

Questa norma è stata dichiarata costituzionalmente illegittima con sentenza 346/1998, proprio valorizzando il parallelismo logico con l'art. 140 c.p.c.

Successivamente la disposizione relative alla notifica a mezzo posta, con l' introduzione, **anche per le notifiche postali, l'obbligo di avviso - al destinatario - del deposito dell'atto e delle formalità eseguite**, stabilendo che la notificazione si ha per eseguita **decorsi dieci giorni** dalla data di spedizione della lettera raccomandata di cui al comma 2, ovvero dalla data del ritiro del piego, se anteriore.

Anche l' **art. 140 c.p.c.** è stato successivamente dichiarato parzialmente incostituzionale laddove, per come interpretato dal diritto vivente, prescriveva che **la notifica si intendeva perfezionata con la spedizione della raccomandata informativa**, anzichè con il **ricevimento** della stessa o, comunque, decorsi dieci giorni dalla relativa spedizione (cfr. Corte Cost. n. 3/2010).

La ragione della declaratoria di incostituzionalità sta proprio nel fatto che, facendo decorrere i termini per la tutela in giudizio del destinatario da un **momento anteriore alla concreta conoscibilità(cioè, la spedizione della raccomandata informativa, senza certezza della sua ricezione)** dell'atto notificato, attuava un "*non ragionevole bilanciamento tra gli interessi del notificante, su cui ormai non gravano più i rischi connessi ai tempi del procedimento notificatorio, e quelli del destinatario, in una materia nella quale le garanzie di difesa e di tutela del contraddittorio devono essere improntate a canoni di effettività e di parità*", dando luogo ad un'ingiustificata disparità di trattamento rispetto alla fattispecie, normativamente assimilabile, della notificazione di atti giudiziari a mezzo posta, disciplinata dalla



L. n. 890 del 1982, art. 8 (nei quali vige l'obbligo del deposito e dell'avviso di deposito, cioè, delle formalità eseguite).

**Ciò premesso, pur dovendo darsi atto di un percorso di tendenziale convergenza della disciplina delle notifiche in caso di irreperibilità relativa del destinatario, resta tuttavia che la sentenza n. 3/2010 ha chiaramente delineato, per le notifiche ex art. 140 c.p.c., un regime che si discosta da quello della L. n. 890 del 1982, art. 8, comma 4.**

Infatti:

- a. le notificazioni a mezzo del servizio postale si perfezionano **decorsi dieci giorni dalla spedizione** della raccomandata o al **momento del ritiro del piego contenente l'atto da notificare, se anteriore** (Cass. 28627/2017; Cass. 26088/2015; Cass. 3499/2012; Cass. 14606/2005),
- b. le notifiche a' sensi del art. 140 c.p.c., come risultante dalla pronuncia additiva della Corte costituzionale, fa esplicitamente coincidere tale momento con il **ricevimento della raccomandata informativa, reputato idoneo a realizzare (non l'effettiva conoscenza, ma) la conoscibilità del deposito dell'atto presso la casa comunale** e a porre il destinatario in condizione di ottenere la consegna e di predisporre le proprie difese nel rispetto dei termini eventualmente pendenti per la reazione giudiziale.

Si tratta disciplina, perfettamente compatibile sotto il profilo dell'armonia costituzionale.

Non vi è, dice la Corte Costituzionale, l'obbligo da parte del legislatore ordinario di assicurare trattamenti uniformi per situazioni (quali quelle delle forme di notificazione fin qui considerate) non omogenee.

Quel che va inderogabilmente assicurato e che "**il notificato abbia una effettiva possibilità di conoscenza dell'avvenuto deposito dell'atto**", sicchè, nel rispetto di tali esigenze, è legittima l'adozione di regimi differenziati, specie se giustificati dalle diverse modalità con cui deve essere effettuata la notifica stessa.

Nel caso di notifica a mezzo posta appare ragionevole e non discriminatorio che la notifica si perfezioni con il ricevimento della raccomandata, poichè, come riconosciuto dalla Corte costituzionale, risultano in tal modo soddisfatte le esigenze di conoscibilità del deposito dell'atto, mentre l'ulteriore onere da cui è gravato il notificato (ritiro dell'atto presso il Comune di residenza) riduce in misura minima i tempi e le opportunità di allestire le iniziative giudiziali da parte dell'interessato.

Più di recente, la stessa Corte costituzionale, ha dichiarato manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 140 c.p.c., censurato per violazione degli artt. 3, b24 e 111 Cost., nella parte in cui fa decorrere gli effetti della notifica, per il destinatario della stessa, dalla data in cui l'ufficiale giudiziario, effettuate le formalità di **deposito, gliene dà notizia per raccomandata con avviso di ricevimento**, anzichè prevedere che la notificazione si ha per eseguita **decorsi dieci giorni** dalla data di **spedizione**

della lettera raccomandata, con la quale lo si avvisa dell'avvenuto deposito dell'atto presso la casa comunale, ovvero dalla data dell'effettivo ritiro della copia dell'atto, se anteriore, in modo analogo a quanto previsto dalla L. 20 novembre 1982, n. 890, art. 8, comma 4, non essendo ammissibile porre a confronto situazioni comunque eterogenee (Corte Cost. 220/2016).

Viene, quindi, data continuità all'orientamento secondo cui **la notifica ai sensi dell'art. 140 c.p.c., si perfeziona per il destinatario dal momento del ricevimento della raccomandata informativa o comunque decorsi dieci giorni dalla sua spedizione (Cass. 5556/2019; Cass. 19772/2015).**

## 6090

ancora sulla nullità di una delibera che modifica un criterio di riparto, non assunta all'unanimità: in particolare: distacco dall'impianto centralizzato e spese di sostituzione della caldaia

Ancora di delibera nulla, per violazione dei criteri che presidiano il riparto della spesa, si occupa **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 4 marzo 2020, n. 6090.**

Il caso: l'assemblea (all'unanimità dei presenti, ma a maggioranza dei partecipanti) deliberava la *trasformazione dell'impianto di riscaldamento ed il contestuale distacco dei tre appartamenti ubicati al terzo piano, stabilendo che l'amministratore non effettuasse la predisposizione della relazione tecnica prevista dalla L. n. 10 del 1991.*

Detta delibera veniva impugnata, in quanto si riteneva che essa fosse affetta da nullità, in quanto *non adottata dall'unanimità dei condomini con riferimento al criterio individuato per la ripartizione delle spese e per l'insufficiente contribuzione determinata a carico dei condomini del terzo piano.*

Il Tribunale accoglieva l'impugnazione, dichiarando la nullità - per mancata approvazione all'unanimità - della delibera, **nella parte in cui aveva approvato di attribuire in esclusiva proprietà ai soli condomini del primo e secondo piano l'impianto di riscaldamento e l'esenzione delle spese di manutenzione per i condomini posti al terzo piano, rigettando nel resto la domanda stessa.**

La Corte rigettava sia l'appello principale disteso dal condominio, sia quello incidentale, proposto dall'opponente.

Ciò in quanto:

- a. l'oggetto della delibera impugnata consisteva nella sostituzione della vecchia caldaia con una nuova e nel distacco dei condomini del terzo piano, precisando che l'impianto centralizzato non aveva subito trasformazioni (essendo stato, per l'appunto, solo sostituito) e che l'approvato distacco era risultato finalizzato al migliore funzionamento dell'impianto centralizzato a servizio dei piani primo e secondo.
- b. riconfermato che l'impugnata delibera andava approvata dall'unanimità dei condomini (avuto riguardo alla prevista deroga dei criteri legali di ripartizione delle spese e alla decisione che dispone innovazioni dei diritti di alcuni condomini alle cose e servizi comuni), riteneva che, pur se la nuova caldaia serviva solo gli appartamenti del primo e secondo piano, non poteva considerarsi venuta meno ogni ragione di comproprietà di tale piano anche in capo a condomini del terzo piano.

Il condominio proponeva ricorso per Cassazione che la Corte rigetta.

Infatti, la declaratoria di nullità della delibera è stata pronunciata sul presupposto che per la sua adozione (considerato l'oggetto: sostituzione caldaia – distacco – e riparto di spesa) occorresse **l'unanimità dei condomini (e non fosse, quindi, sufficiente l'approvazione con altre composizioni assembleari)**. Ciò in quanto con detta delibera era stata **attribuita in esclusiva proprietà la caldaia ai soli condomini dei primi due piani e dichiarata l'esenzione dalle spese di manutenzione per i condomini posti al terzo piano e serviti dagli impianti autonomi di riscaldamento.**

Ribadisce la Corte essere errato il presupposto da cui parte il ricorrente, che, cioè, l'impianto di riscaldamento non fosse, *per caratteri strumentali e funzionali, destinato all'uso o al servizio delle unità immobiliari collegate con l'impianto stesso*, sicché non poteva più considerarsi intercorrente la relazione di accessorietà e, quindi, rilevarsi la persistenza dell'interesse e dell'utilità per i predetti condomini. Quindi, che la proprietà della caldaia non potesse esser riconosciuta come riferibile ai proprietari del terzo piano (quelli distaccatisi).

Rileva, risolutivamente, la Corte che la delibera oggetto di causa determinava un mutamento del titolo di comproprietà sulla caldaia, ancorché sostituita e malgrado i condomini del terzo piano fossero stati autorizzati a distaccarsi dall'impianto centralizzato, con conseguente esonero totale di questi ultimi condomini a compartecipare alle spese di manutenzione della caldaia stessa.

Quindi, detta delibera incideva sulla **titolarità delle parti comuni** (ricollegabile "ex se" alla costituzione del condominio, secondo la previsione generale dell'**art. 1117 c.c.**) e **non** costituiva una **semplice innovazione** riconducibile all'**art. 1120 c.c., comma 1**.

Proprio perché incideva sulla "proprietà esclusiva" necessitava dell'**unanimità dei condomini (e non solo dei presenti all'assemblea)** e ciò anche ponendosi riferimento a quanto sancito dalla norma generale in tema di comunione di cui all'**art. 1108 c.c., comma 3**, (a cui rinvia, tra le altre disposizioni normative nella stessa materia, la disciplina sul condominio degli edifici secondo il richiamo contemplato dall'art. 1138 c.c.: cfr. Cass. n. 15024/2013).

In pratica, chiosa conclusivamente la Corte, la delibera realizzava un **effetto traslativo** (per effetto dell'alienazione dei diritti di alcuni dei condomini comproprietari di un bene comune in favore dei restanti), che andava ad incidere sulla *pregressa comproprietà originaria ex lege della caldaia centralizzata* in capo alla generalità dei condomini per la prevista esclusione da tale vincolo reale di alcuni dei condomini, sarebbe stato necessario il consenso di tutti i partecipanti al condominio e, quindi, di tutti i condomini.

E', in quest'ottica è evidente che risulta irrilevante il fatto che la nuova caldaia serviva solo gli appartamenti del primo e del secondo piano, perché ciò non faceva venir meno ogni ragione di comproprietà di tale bene anche in capo ai condomini del terzo piano.

Con riguardo alla ripartizione delle spese relative all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento si doveva applicare il previgente art. 1118 c.c., comma 2, il quale sanciva che "Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette (ovvero comuni), sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione".

Norma non dissimile da quella attualmente vigente (che pur presentava un perimetro più rigoroso: "Il Condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni": il condomino, quindi ed anche in caso di distacco, è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando (a) sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero (b) abbia offerto la prova che dal distacco non derivano nè un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale (cfr., ad es., Cass. n. 7708/2007, con cui era stata, perciò, considerata legittima la delibera condominiale che poneva a carico anche dei condomini che si erano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, sul presupposto che l'impianto centralizzato costituisce - si badi - un accessorio di proprietà comune e che rimane di norma tale, al quale i predetti condomini "distaccanti" potrebbero comunque, eventualmente, riallacciare la propria unità immobiliare).

## 6321

condominio e  
responsabilità  
risarcitoria per la  
morte di un  
dipendente dell'  
impresa appaltatrice:  
la conferma delle  
linee-guida già  
elaborate

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. VI, 05/03/2020, n. 6321**, introduce interessanti considerazioni con riferimento alla responsabilità risarcitoria per la morte di un lavoratore avvenuta durante lavori di restauro in un condominio.

Gli eredi dell'operaio convenivano al giudizio del Tribunale il direttore dei lavori ed il condominio, per sentirne pronunciare la condanna al risarcimento del danno per la morte del loro congiunto, avvenuta nel corso dell'esecuzione dei lavori di manutenzione realizzati nel condominio stesso.

I giudici del merito rigettavano la domanda risarcitoria rilevando che:

- a. il **direttore dei lavori** non aveva mai assunto alcun impegno (nè alcuna concreta iniziativa) ai fini del controllo delle attività di cantiere e della sicurezza dei lavori in esso organizzati,
- b. il **condominio committente**, per parte sua, non aveva mai esercitato alcuna forma di ingerenza nell'organizzazione e nello svolgimento dei lavori eseguiti dalla ditta appaltatrice, risultata pienamente idonea all'esecuzione delle lavorazioni affidatele, senza rilievo di alcun profilo di colpa in eligendo da parte del condominio committente.

Questo percorso motivazionale viene pienamente condiviso dal giudice di legittimità, che richiama principi ed affermazioni assolutamente consolidate e, quindi, perimetrando quella che può essere una "linea-guida" per il condominio

committente, qualora questi voglia evitare di incorrere in responsabilità, nel momento in cui deve concludere un contratto di appalto.

In pratica si tratta:

- a. di individuare un'impresa "idonea" sotto tutti i profili (accertando, per esempio, l'iscrizione della medesima in camera di commercio) e dotata di adeguato supporto tecnico;
- b. al tempo stesso evitare di intervenire direttamente nell'esecuzione dei lavori e, soprattutto, di impartire delle direttive vincolanti: l'appaltatore assume il "rischio" dell'opera e, dunque, come gli fa carico il "risultato", così gli fa esclusivamente carico la responsabilità per la gestione del lavoro, salvo che il committente non si inserisca in modo autonomo nello sviluppo del processo lavorativo.

Nel dettaglio la sentenza:

### 1. per quel che riguarda la responsabilità del direttore dei lavori:

- il direttore dei lavori esercita, per conto del committente, i medesimi poteri di controllo sull'attuazione dell'appalto che questi ritiene di non poter svolgere di persona, sicché ha il dovere, attesa la connotazione tecnica della sua obbligazione, di vigilare affinché l'opera sia eseguita in maniera conforme al progetto, al capitolato e alle regole della buona tecnica, senza che da tale attività derivi la sua corresponsabilità con l'appaltatore per i difetti dell'opera derivanti da vizi progettuali, salvo egli sia stato espressamente incaricato dal committente di svolgere anche l'attività, aggiuntiva rispetto a quella oggetto della sua normale prestazione, di verificare la fattibilità e l'esattezza tecnica del progetto (Sez. 2, Sentenza n. 18285 del 19/09/2016, Rv. 641077 - 01): in pratica si conferma il ricorrente lemma, secondo il quale il direttore dei lavori deve garantire la conformità tra licenziato e costruito;
- ferma l'ordinaria responsabilità del direttore dei lavori al controllo, nell'interesse del committente, della sola esatta esecuzione delle obbligazioni assunte dall'appaltatore nei confronti del primo, del tutto correttamente il giudice a quo ha precisato come un'eventuale estensione delle responsabilità del direttore dei lavori in relazione agli infortuni sul lavoro verificatisi nel corso dell'esecuzione dell'opera appaltata (oltre l'attività limitata alla sorveglianza tecnica attinente l'esecuzione del progetto nell'interesse del committente), in tanto può essere configurata, in quanto al direttore dei lavori siano state espressamente attribuite ulteriori prerogative dirette a sovrintendere i lavori, con possibilità di impartire ordini alle maestranze, o quando, con i suoi comportamenti concludenti, si sia materialmente ingerito nell'esecuzione dei lavori (cfr. da ultimo, Cass. pen., Sez. 3, Sentenza n. 19646 del 08/01/2019, Rv. 275746 - 01);

### 2. per quel che riguarda il condominio:

- il committente condominio non è incorso in alcuna forma di culpa in eligendo,

- né ha esercitato alcuna forma di ingerenza nell'organizzazione e nello svolgimento dei lavori eseguiti dalla ditta appaltatrice.

Quindi, osserva la Corte, va confermato che, **in tema di appalto, una responsabilità del committente nei riguardi dei terzi risulta configurabile esclusivamente quando si versi nell'ipotesi di culpa in eligendo, che ricorre qualora il compimento dell'opera o del servizio siano stati affidati ad un'impresa appaltatrice priva della capacità e dei mezzi tecnici indispensabili per eseguire la prestazione oggetto del contratto senza che si determinino situazioni di pericolo per i terzi, ovvero risulti provato che il fatto lesivo è stato commesso dall'appaltatore in esecuzione di un ordine impartitogli dal direttore dei lavori o da altro rappresentante del committente stesso, il quale, esorbitando dalla mera sorveglianza sull'opera oggetto del contratto, abbia in tal modo esercitato una concreta ingerenza sull'attività dell'appaltatore, al punto da ridurlo al ruolo di mero esecutore** (v. Sez. L, Sentenza n. 11757 del 27/05/2011, Rv. 617454 – 01).

Da ciò, dunque, il rigetto del ricorso.

## 6735

chi provvede alla manutenzione degli impianti radianti di pertinenza delle proprietà solitarie? Impugnazione di delibera assembleare: ancora sulla legittimazione processuale dell'amministratore, sulla determinazione dei millesimi e sui criteri di riparto.

La pronuncia (per molti versi istituzionalmente sistemica) di **Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 10 marzo 2020, n. 6735**.

Il caso: la controversia trae origine dall'azione giudiziaria attivata da un condomino (che aveva acquistato un appartamento) e che avanzava lamentele riguardo al funzionamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

Su questa base il ricorrente impugnò le deliberazioni aventi ad oggetto l'approvazione della perimetrazione delle superfici radianti riscaldamento, approvazione del consuntivo e del preventivo per il successivo esercizio, comprendente il correlativo piano di riparto. L'azione (originariamente proposta nei confronti dell'amministratore e del Presidente dell'assemblea) venne, quindi, estesa a tutti i condomini.

Tutte le domande dell'attore venivano respinte, con eccezione di quella inerente ai criteri di ripartizione delle spese di riscaldamento, in ordine ai quali il Tribunale fece rinvio alla tabella elaborata dal CTU nominato.

Entrambe le parti (il condominio con appello incidentale) gravavano la sentenza di primo grado.

La Corte di appello accoglieva parzialmente il gravame incidentale del condominio, dichiarò che le tabelle millesimali per il riparto delle spese di riscaldamento dovessero essere quelle redatte dal CTU, avendo il Tribunale fatto erroneo rinvio nella sua decisione non a queste tabelle, ma a quelle elaborate dal consulente di parte attrice (che si riferivano alla non divisibile esclusione dai valori proporzionali di un calorifero non funzionante nella proprietà).

Avverso questa sentenza veniva proposto ricorso per cassazione.



La prima ragione di doglianza denuncia la violazione dell' art. 1130 c.c. "in punto legittimazione ed interesse dell'amministratore del condominio a proporre impugnazione in tema di formazione tabelle millesimali".

Per affermare l' infondatezza del motivo, la Corte richiama il proprio orientamento consolidato, secondo il quale

- a. la deliberazione dell'assemblea condominiale, la quale **modifichi a maggioranza una tabella millesimale contrattualmente** approvata ovvero fissi criteri di ripartizione delle spese comuni secondo criteri diversi da quelli stabiliti dalla legge - è inficiata da **nullità**, per il cui accertamento sono legittimati, dal lato attivo, ciascun condomino e, passivamente, soltanto l'amministratore del condominio, senza necessità di partecipazione al giudizio dei singoli condomini (Cass. Sez. 2, 15/04/1994, n. 3542; Cass. Sez. 2, 11/07/2012, n. 11757)
- b. spetta in via esclusiva all'amministratore del condominio la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, ove queste non attengono a diritti sulle cose comuni (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379)
- c. l'amministratore è l'unico legittimato passivo nelle controversie ex art. 1137 c.c., in forza dell'attribuzione conferitagli dall'art. 1130 c.c., n. 1, e della corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'art. 1131 c.c., allo stesso spetta altresì la facoltà di gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095).
- d. soltanto nelle controversie condominiali che concernono il regime della proprietà e i diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato (Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934) ciascun condomino ha una "legittimazione alternativa individuale", concorrente con quella dell'amministratore, a far valere autonomamente la situazione giuridica vantata, e quindi pure ad avvalersi personalmente dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio, senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso.
- e. quando si tratta (Cass. Sez. 2, 29/10/2018, n. 27416; Cass. Sez. 2, 31/01/2018, n. 2411; Cass. Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748; Cass. Sez. 2, 21/09/2011, n. 19223; Cass. Sez. 2, 04/05/2005, n. 9213; Cass. Sez. 2, 03/07/1998, n. 6480; Cass. Sez. 2, 12/03/1994, n. 2393; Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8198) di impugnativa di deliberazione dell'assemblea condominiale relativa alla ripartizione di spese, fondata sull'assunta violazione dei criteri di suddivisione stabiliti dalla legge e quindi volta ad ottenere una pronuncia di invalidità della delibera, la legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore del condominio discende dal fatto che la controversia ha per oggetto
  1. non i diritti su di un bene o un servizio comune,
  2. quanto un interesse gestorio collettivo dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi.

\*\*\*

Per quanto riguarda la possibilità di **modifica delle tabelle millesimali**, la Corte richiama interpretazione offerta da **Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477**, l'atto di **approvazione** delle tabelle millesimali, al pari di quello di **revisione** delle stesse, **non** deve essere approvato con il **consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata** di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, purché tale approvazione sia **meramente ricognitiva** dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso.

La conseguenza processuale di tale ricostruzione la trae **Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651**, che ha ribadito che – assunto il presupposto del fondamento assembleare, e non unanimitario, dell'approvazione delle tabelle – l'amministratore **non può incontrare alcuna limitazione in relazione alla propria legittimazione dal lato passivo per qualsiasi azione, ai sensi dell'art. 1131 c.c., comma 2, volta alla determinazione giudiziale di una tabella millesimale che consenta la distribuzione proporzionale delle spese in applicazione aritmetica dei criteri legali.**

Ciò in quanto quella che viene in considerazione è una **controversia rientrante tra le attribuzioni dell'amministratore stabilite dall'art. 1130 c.c. e nei correlati poteri rappresentativi processuali dello stesso, senza alcuna necessità del litisconsorzio di tutti i condomini.**

In sintesi (e questa è la ricostruzione che definisce la Corte)

- l'**assemblea** ha la competenza "gestoria", cioè è l'unico organo che può provvedere all'approvazione delle tabelle millesimali (e si conferma, quindi, che l'assemblea è "l'organo politico")
- l'**amministratore** è, invece, l'organo **esecutivo** e, quindi, è all'amministratore che va attribuita la rappresentanza giudiziale (ciò oggi trova esplicita conferma nel disposto dell'art. 69 disp. att. c.c., comma 2, così come formulato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220): addirittura, anche se alcuni condomini sono intervenuti nel giudizio, sempre all'amministratore spetta la legittimazione esclusiva ad agire e quindi a proporre gravame spettante, indipendentemente dall'acquiescenza di uno o più condomini evocati in giudizio (o, comunque, parti di esso).

\*\*\*

Si doleva poi il ricorrente che fosse stata **erroneamente applicata la determinazione millesimale dei consumi**, con riferimento ad un calorifero non funzionante.

Anche questo motivo è rigettato. Prescindendo dalle ragioni di inammissibilità di rilievo strettamente processuale, osserva la Corte che **la presunzione di proprietà comune dell'impianto di riscaldamento di un immobile condominiale, ex art. 1117 c.c., n. 3, non può estendersi a quella parte dell'impianto ricompresa nell'appartamento dei singoli condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno ai**

**componenti radianti** che vengono installati nelle unità immobiliari di proprietà individuale, anche se collegati tramite tubi alla caldaia comune, sicché **è il proprietario dell'appartamento che deve curarne la manutenzione.**

Nè si può artatamente stabilire un diretto collegamento tra tabelle millesimali e funzionamento dei caloriferi.

Infatti, osserva la Corte,

- a. l'approvazione della tabella millesimale (di contenuto non convenzionale) deve determinare quantitativamente la portata dei rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, sulla base di un'obiettività congruenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito
- b. quindi, il semplice fatto – dice la Corte- che uno dei caloriferi dell'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi calore non può giustificare una incidenza sull'obbligo del condomino di contribuire alle spese di esercizio dell'impianto, dato che il condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica (arg. da Cass. Sez. U, 26/11/1996, n. 10492).

\*\*\*

Se con il motivo poco sopra esaminato la Corte si è occupata di individuare i criteri di riparto delle spese di manutenzione dell'impianto (per le parti comuni e per quelle ricadenti nella proprietà individuale), con il motivo successivo il Giudice delle leggi è chiamato a pronunciarsi sulle modalità di riparto della spesa di riscaldamento.

Il ricorrente adduceva anche il vizio di violazione di legge, con riferimento alle disposizioni sulla contabilizzazione del calore, in particolare della L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 5, applicabile *ratione temporis* (prima ancora delle modifiche apportate dalla L. n. 220 del 2012, art. 28, comma 2).

Detta disposizione stabiliva la disciplina di approvazione delle innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, **prescrivendo il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato.** La contabilizzazione dei consumi di calore di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime sono state poi prescritte **come obbligatorie soltanto** dal D.Lgs. n. 102 del 2014, art. 9, comma 5, modificato dal D.Lgs. n. 141 del 2016 e dal D.L. n. 244 del 2016.

Questo percorso legislativo ha consentito all Corte di definire (in modo certo ed univoco) come vada ripartita la spesa per il riscaldamento.

L'interpretazione giurisprudenziale ha così precisato (Cass. Sez. 2, 07/11/2016, n. 22573; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 6-2, 09/03/2017, n. 6128; ma si veda già Cass. Sez. 2, 17/09/1998, n. 9263) che

- a. le spese del riscaldamento **centralizzato** possono essere validamente ripartite in base al **valore millesimale** delle singole unità immobiliari servite ove **manchino sistemi di misurazione** del calore erogato in

favore di ciascuna di esse, che ne consentano il riparto in proporzione all'uso

- b. inoltre (Cass. Sez. 2, 26/01/1995, n. 946) ai fini della ripartizione delle spese di riscaldamento, **prima dell'adozione dei sistemi di misurazione del calore, l'unico criterio base conforme al principio generale di cui all'art. 1123 c.c., comma 2, doveva intendersi proprio quello della superficie radiante.**

\*\*\*

La Corte è poi chiamata a pronunciarsi sulla rituale costituzione dell'assemblea. Ribadisce principi noti:

- è pacifico che (Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 13/05/2014, n. 10338; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903) un condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio (procedimentale) 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), ribadendosi che tale affermazione si collega direttamente alla summa divisio operata da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806,
- altrettanto pacifico che (Cass. Sez. 2, 30/11/2017, n. 28763; Cass. Sez. 2, 08/08/2003, n. 11943) la partecipazione ad un'assemblea di condominio di un soggetto estraneo, ovvero privo di legittimazione, non si riflette sulla validità della sua costituzione e delle decisioni in tale sede assunte, a meno che non si dimostri che tale partecipazione abbia influito sulla maggioranza richiesta e sul quorum prescritto, ovvero sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione (c.d. prova di resistenza, invocabile in analogia alle determinazioni degli organi societari).

\*\*\*

E' - ancora - sollecitata ad intervenire la Corte sulla dedotta violazione del combinato disposto dell'art. 8 del regolamento contrattuale di condominio e dell'art. 1372 c.c., per aver i giudici del merito ritenuto giustificata l'approvazione della tabella millesimale a maggioranza, che si collegava alla variazione delle superfici radianti (secondo un criterio di rigida proporzionalità tra superfici radianti dei caloriferi e quote) da parte di singoli condomini. Variazioni che risultavano unilateralmente definite, senza che l'assemblea fosse stata interessata della cosa, né, men che meno, che l'avessero approvata.

Si doleva il ricorrente che, oltre a mancare le condizioni preventive che giustificavano per il vigente regolamento l'approvazione a maggioranza delle nuove tabelle, la c.d."tabella Rocca" approvata si era poi attenuta ad un inaccettabile criterio di *rigida proporzionalità tra superfici radianti dei caloriferi e quote*, senza tener conto del *livello e della distanza* di ciascun appartamento dalla centrale termica, trattandosi di stabile di sette piani.

Per rigettare la doglianza alla Corte è sufficiente ricordare che:

- a. il regolamento di condominio *non ha natura di atto normativo generale e astratto*, ed è perciò inammissibile il motivo del ricorso per cassazione col quale si lamenti la violazione o falsa applicazione delle norme di tale regolamento ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 (Cass. Sez. 2, 07/06/2011, n. 12291; Cass. Sez. 6 - 2, 07/08/2018, n. 20567).
- b. sempre secondo quanto riferito da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente **la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva** dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge
- c. Sulla modifica dei criteri di riparto:
  1. la convenzione di deroga ex art. 1123 c.c. i **criteri legali di ripartizione** delle spese condominiali, stabiliti dall'**art. 1123 c.c.**, possono essere **derogati**, come prevede la stessa norma, mediante **convenzione**, la quale può essere contenuta o nel **regolamento condominiale** (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una **deliberazione dell'assemblea** che venga approvata all'unanimità;
  2. deroga ai criteri legali o contrattuali deve, invece, esser **approvata all'unanimità, a pena di radicale nullità** (cioè, con l'approvazione di tutti i condomini) la delibera dell'assemblea di condominio con le quali sia stabilito ed adottato un **criterio di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c.**, oppure siano **modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale"** (Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126)
  3. natura contrattuale o ricognitiva del regolamento è questa la ragione per la quale le tabelle millesimali non devono essere in origine approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo a tale scopo **sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2**, mentre rivela comunque natura **contrattuale** soltanto la tabella da cui risulti espressamente che **si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123 c.c., comma 1.**
  4. emenda degli errori o di sproporzioni della tabella dispositiva: ove la tabella sia di natura esclusivamente dispositiva, nel caso in cui essa risulti viziata da **errori originari** o da **sopravvenute sproporzioni**, a tali situazioni può rimediare la **maggioranza** dell'art. 1136 c.c., comma 2, per ripristinarne la correttezza aritmetica (arg., di recente, da Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1848; Cass. Sez. 2, 25/10/2018, n. 27159).

Ma c'è un limite all'autonomia: a norma dell'art. 1138 c.c., comma 4, e art. 72 disp. att. c.c., le disposizioni di cui all'**art. 1136 c.c., in tema di costituzione delle assemblee condominiali e relative maggioranze,**

**e di cui all'art. 69 disp. att. c.c., in tema di modifica o revisione delle tabelle millesimali, sono inderogabili** dal regolamento (arg. da Cass. Sez. 2, 18/03/2002, n. 3944; Cass. Sez. 2, 03/08/1966, n. 2155).

- d. quanto, infine, all'**efficacia della pronuncia giudiziale che (ri)determina le tabelle, ribadisce la Corte la natura costitutiva (e, quindi, l'efficacia ex nunc della correlativa statuizione)**. La portata non retroattiva della pronuncia di formazione giudiziale delle tabelle comporta, poi, che non possa affatto affermarsi l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore, il che provocherebbe correlate pretese restitutorie relative alle ripartizioni delle spese medio tempore operate, in applicazione della cosiddetta "teoria del saldo" (arg. da Cass. Sez. 2, 24/02/2017, n. 4844; Cass. Sez. 3, 10/03/2011, n. 5690; Cass. già Cass. Sez. U, 30/07/2007, n. 16794): va aggiunto che – sempre secondo un orientamento consolidato – l'unico rimedio effettivamente predicabile in tal caso è l'azione di indebito arricchimento d'arricchire -pro quota - nei confronti del singolo condomino che si è avvantaggiato dell'errore contenuto nelle tabelle.

La Corte ha -poi- occasione di occuparsi della **c.d. tabelle riscaldamento**.

- ove non ci siano criteri affidabili di contabilizzazione del calore, il criterio effettivamente applicabile è quello della superficie radiante : spetta al giudice del merito verificare i valori delle quote, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi incidenti su di esse (posizione delle superfici radianti, struttura, esposizione e volumetria di ogni appartamento, ecc.), con una decisione che – in quanto relativa ad apprezzamenti di fatto, non è censurabile in Cassazione.

Tuttavia, si debbono (ad avviso della Corte) tener fermi degli arresti (remoti, ma, non per questo, meno attuali), che danno diretta attuazione al principio di proporzionalità:

- in tema di ripartizione delle spese del servizio di riscaldamento in un edificio in condominio, una volta determinata la quantità dell'uso che un singolo appartamento può fare del servizio di riscaldamento centralizzato stesso, a norma dell'art. 1123 c.c., comma 2, secondo il criterio della superficie radiante, non può apportarsi alcuna diminuzione alla correlativa spesa proporzionale per effetto di ragioni particolari (ad esempio: temperatura degli appartamenti dell'ultimo piano del fabbricato inferiore a quella degli altri che determinano quel fabbisogno o che lo aumentano rispetto ad appartamenti di eguale estensione od eguale cubatura: Cass. Sez. 2, 04/08/1978, n. 3839);
- se le caratteristiche di posizione, struttura ed esposizione di un appartamento siano tali da determinare nelle ore di interruzione del funzionamento dell'impianto un calo della temperatura più accentuato che negli altri appartamenti, il condomino interessato ha diritto di ottenere una maggiore fruizione del servizio comune di riscaldamento, restando a carico del richiedente la maggiore spesa derivante dal protratto o più inteso funzionamento dell'impianto e quella che possa rendersi necessaria per la messa in opera di strumenti o l'adozione di



accorgimenti tecnici atti ad evitare un eccesso di calore negli altri appartamenti (Cass. Sez. 2, 10/06/1981, n. 3775).

\*\*\*

L'ultima questione esaminata dalla sentenza in commento, individua – preliminarmente – il limite di impugnabilità della deliberazione assembleare.

In pratica, osserva la Corte, i condomini avevano rinviato l'esame di una delle questioni poste all' o.d.g. "*data l'ora tarda*". Sottolinea la Corte quel che risulta dal tenore lessicale della delibera: il semplice rinvio non significa adozione di una delibera di contenuto negativo. **Solo quest' ultima potrebbe essere legittimamente impugnabile dinanzi all'autorità giudiziaria al pari di tutte le altre, limitandosi l'art. 1137 c.c. a stabilire la possibilità del ricorso all'autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio** (cfr. Cass. Sez. 2, 14/01/1999, n. 313).

La delibera riguardava un intervento potenzialmente idoneo ad impattare sul complessivo corpus del condominio.

Afferma la Corte:

- a. una clausola regolamentare che prescriba (come quella che qui ne occupa), un **divieto di modificare le linee costruttive ed estetiche dell'edificio**, legittima il **singolo condomino** (attribuendogli espressamente un **interesse processuale** in tal senso) a richiedere ed ottenere la condanna del contravventore alla demolizione delle eventuali opere lesive del decoro del fabbricato, b. ciò, tuttavia, **non** significa che al condomino sia attribuito **diritto di natura contrattuale di un condomino** (anche se proprietario di un alloggio le cui caratteristiche di posizione sono tali da determinare un'incidenza della temperatura esterna più accentuata che negli altri appartamenti) **ad ottenere il ripristino delle adeguate condizioni termico-ambientali** di isolamento del terrazzo comune sovrastante
- b. ove venga in considerazione la doglianza del proprietario del piano attico che denunci il difetto di isolamento della superficie di copertura del terrazzo condominiale, tale da rendere lo stesso inidoneo a proteggere i vani sottostanti dagli agenti termici ed atmosferici, questi, più che un'azione contrattuale, potrà esperire quella di responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art. 2051 c.c..

## 7038

condominio e  
soccumbenza: un  
“ripasso” sull' ambito  
di operatività della  
compensazione delle  
spese

La pronuncia **Cassazione civile sez. VI, 12/03/2020, n.7038**, non afferisce espressamente alla materia condominiale, ma si occupa (su ricorso del condominio) della problematica inerente la compensazione delle spese.

Il Condominio, infatti, aveva proposto ricorso per cassazione, dolendosi del fatto che fossero state poste (in ragione di tre quarti) le spese di entrambi i gradi (con carico di quelle di CTU) ritenuta la “preponderante soccumbenza del condominio appellante”, che era stato condannato all'esecuzione (solo per la

parte di appartamento nel quale erano state riscontrate fessurazioni riconducibili ex art. 2051 c.c., alle condizioni strutturali dell'edificio condominiale) delle opere di ripristino all'interno dell'appartamento dell'attore – appellato.

Deduceva, dunque, il condominio la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 92 c.p.c., sottolineandosi come la seconda CTU espletata avesse:

- definito di "*non grande rilevanza*" le fessurazioni oggetto di lite,
- di gran lunga ridimensionato le pretese degli attori quanto sia alla staticità dell'edificio, sia alla esecuzione dei lavori che ai danni.

Riteneva, quindi, di poter riconoscere una “soccombenza marginale” e, quindi, contestava il governo delle spese operato dai giudici del merito.

E, dunque:

- è incontestato (da ultimo Cass. Sez. 3, 12/04/2018, n. 9064) che il giudice di appello, allorchè *reformi* in tutto o anche solo) in parte la sentenza impugnata, deve procedere d'ufficio, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, ad un nuovo regolamento delle spese processuali, il cui onere va attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della lite, poichè la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale
- a tal fine, dunque, si deve considerare, sia pure parzialmente, vittoriosa la parte che riesca ad ottenere, benché in misura più ristretta, l'accoglimento di una sua domanda. Si precisa che la “parziarietà” dell'accoglimento della domanda non può equipararsi a soccombenza se l'altra parte ha resistito alla pretesa attraverso tutto il giudizio nella sua interezza
- la soccombenza - di cui all'art. 91 c.p.c., - va *determinata con riferimento alla causa nel suo insieme*, sicchè deve tenersi conto del risultato finale del processo, indipendentemente dalle valutazioni sul comportamento colposo delle parti (che piuttosto rilevano ai fini della responsabilità processuale aggravata di cui all'art. 96 c.p.c.), ed in rapporto alle rispettive pretese di merito dei contendenti. Parte soccombente, quindi, è quella che abbia azionato una pretesa accertata come infondata o abbia resistito ad una pretesa fondata, dando perciò causa al processo o alla sua protrazione
- infine, l' accoglimento parziale di una domanda di condanna al risarcimento, per equivalente o in forma specifica, porta a ravvisare (proprio in forza di tale parziarietà) una soccombenza reciproca, che consente la compensazione parziale o totale delle spese processuali, nella misura la cui determinazione in concreto è rimessa al potere discrezionale del giudice di merito dovendosi, comunque, escludere la necessità del rispetto di un'esatta proporzionalità fra la domanda accolta e la misura delle spese poste a carico del soccombente ( Cass. Sez. 2, 31/01/2014, n. 2149).

Si dirà: cose note, ma di cui – nella dialettica del contenzioso condominiale è, comunque, bene tener conto – proprio al fine di prevalutare le possibili conseguenze economiche dell'incardinamento di una lite.

7042

ancora sul riparto  
delle spese di  
manutenzione del  
balcone aggettante

La pronuncia **Corte di Cassazione, sez. VI Civile n. 7042** ritorna su questione nota, anche se mai sopita.

La ricorrente evocò il condominio in giudizio, per sentir dichiarare il suo diritto ad essere **esonerata dalle spese relative al rifacimento dei balconi degli altri condomini**, al tempo stesso chiedendo **la condanna degli altri condomini a rimborsarle le spese sostenute per il rifacimento del balcone di sua proprietà**, ovvero la condanna del condominio a **restituirle le somme pagate per il balcone di proprietà degli altri partecipanti**.

Il tribunale rigettava la domanda e di conforme avviso andava la Corte di Appello, che ribadiva come il primo giudice avesse già correttamente evidenziato il "difetto ad agire" da parte dell'attrice, poiché era intervenuta delibera che stabiliva che, proprio a proposito dei lavori di rifacimento dei balconi, aveva disposto che "*ogni condomino avrebbe ristrutturato il pavimento dei balconi a proprie spese*". Per di più, la Corte d'Appello specificò che mancava prova di una delibera condominiale che avesse posto a carico della Ma. le spese di ristrutturazione dei balconi degli altri condomini, avendo, del resto, la stessa impresa appaltatrice emesso fattura nei confronti dei singoli proprietari.

Il ricorso veniva accolto per manifesta fondatezza, ricorrendo a procedimento decisorio semplificato.

La Corte, infatti, evidenziò che la Corte di merito si era discostata dal consolidato ammaestramento del giudice di legittimità, secondo il quale, in tema di condominio negli edifici (cfr. Cass. Sez. 2, 30/04/2012, n. 6624; Cass. Sez. 2, 17/07/2007, n. 15913; arg. anche da Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071),

- **i balconi aggettanti, in quanto "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole**
- ne consegue che **le spese relative alla manutenzione dei balconi, comprensive non soltanto delle opere di pavimentazione, ma anche di quelle relative alla piattaforma o soletta, all'intonaco, alla tinta ed alla decorazione del soffitto, restano a carico del solo proprietario dell'appartamento che vi accede**, e non possono essere ripartite tra tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno
- l'assemblea condominiale non può, infatti, validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni: perciò, nel **caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, viene ritenuta nulla la deliberazione che disponga, appunto, in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione** (Cass. Sez. 6 - 2, 15/03/2017, n. 6652; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14576; Cass. Sez. 2, 30/08/1994, n. 7603)

- d'altro canto, **alle deliberazioni** prese dall'assemblea condominiale si applica il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito al giudice, anche d'appello o di cassazione, il potere di **rilevarne d'ufficio la nullità** (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305; arg. anche da Cass. Sez. U, 12/12/2014, n. 26242).

Da ciò l'accoglimento del ricorso.

## 7043

impugnazione di delibera assembleare, nuova delibera riproduttiva di accordo transattivo e cessazione della materia del contendere

Di una fattispecie ragionevolmente complessa si occupa **Cassazione civile sez. VI, 12/03/2020, n.7043**.

Si discute di impugnazione di delibera assembleare, che il condomino resistette adducendo che illegittimamente gli era stata negata l'autorizzazione ad allargare la porta di ingresso del garage di sua proprietà.

Una condomina spiegò intervento in giudizio, aderendo alle difese del condominio esistente.

Il Tribunale respinse la domanda, condannando l'opponente alla rifusione delle spese di lite.

Proposta impugnazione da parte del condomino soccombente la Corte di Appello diede atto che una successiva delibera autorizzava l'allargamento della porta e, quindi, che l'opponente rinunciava, per l'effetto, all'impugnazione.

Dichiaravano, quindi, cessata la materia del contendere tra tutte le parti quanto al merito della lite, ed anche per le spese processuali nel rapporto tra l'opponente ed il Condominio; ritenuta la soccombenza virtuale della intervenuta (*in quanto l'ampliamento della porta di ingresso del garage di proprietà risultava conforme ai limiti dettati dall'art. 1102 c.c.*), condannò la stessa a rimborsare all'appellante principale le spese di entrambi i gradi.

Questa decisione (sempre in punto spese) veniva ricorsa per Cassazione dalla soccombente, ricorso che incontrava il favore della Corte.

Osservava la Corte che l'accordo transattivo recepito dalla successiva delibera assembleare stabiliva, in realtà, che l'opponente potesse *procedere all'allargamento della porta garage, dovendo "in cambio" eseguire alcuni lavori di manutenzione di parti comuni*; nella transazione il condomino ed il Condominio si accordavano nel senso di rinunciare "al proseguimento del contenzioso in corso, con accollo di tutte le spese legali a carico (del condomino impugnante n.d.r.), sia di parte che di controparte".

Le motivazioni per le quali il ricorso è accolto (ritenendo un insanabile contrasto tra motivazione e dispositivo) sono di nostro interesse nella misura in cui forniscono preziose indicazioni sulla natura dell'accordo transattivo consacrato nel verbale di assemblea e che, dunque, forniscono (anche se indirettamente) interessanti linee-guida:

- a. secondo quanto ritenuto dalla corte

1. il verbale dell'assemblea condominiale consacrava un accordo fra condomino e condominio, volto a transigere sia la controversia tra gli stessi, sia la controversia connessa, avente lo stesso oggetto sostanziale, inerente all'intervento spiegato da altra condolina nella causa principale (sebbene questa fosse assente all'assemblea)
2. tale accordo doveva **ritenersi obbligatorio per tutti i condomini** (anche, dunque, per l'assente),
  - A. in base alle regole della **collegialità derivanti dagli artt. 1137 e 1132 c.c.**, ed evidentemente diretto a definire
  - B. **risolvere tutte le questioni relative al processo pendente** (cfr. Cass. Sez. 2, 16/01/2014, n. 821; Cass. Sez. 2, 19/03/1996, n. 2297). Quindi,
  - C. ribadito che la volontà maggioritaria dell'assemblea può efficacemente concludere transazioni efficaci per tutti i condomini (anche assenti e dissenzienti) e che
  - D. il condomino dissenziente ha il solo rimedio dell'impugnazione della delibera (laddove voglia censurare la transazione raggiunta)
- b. *i giudici di secondo grado hanno attribuito alla intervenuta transazione extra processuale tra condominio e condomino una rilevanza giuridica* tale da investire anche l'oggetto della domanda della intervenuta (oggetto su cui l'assemblea poteva validamente ed efficacemente disporre), sicchè hanno operato una declaratoria di cessazione della materia del contendere, senza, però, esaminare il merito della domanda della medesima interveniente (se non basandosi su considerazioni di verosimiglianza ai fini dell'applicazione del cosiddetto principio della soccombenza virtuale).

Quindi, dice la Cassazione, bisognava valutare:

1. se nell'oggetto della transazione rientrava la posizione sostanziale giudizialmente valorizzata dall'interveniente
2. se, rispetto ad essa, l'interveniente stesso poteva addurre una situazione soggettiva differenziata;
3. se, infine, il condominio poteva efficacemente disporre del "diritto" fatto valere dalla condolina interveniente (in altri termini se poteva configurarsi una "legittimazione sostitutiva o cumulativa-concorrente", ma pur sempre autonoma del singolo condomino).

In concreto, osserva la Cassazione, è nel giusto il ricorrente – opponetene quando si duole della propria condanna al ristoro delle spese in favore dell'interveniente: la **cessazione della materia del contendere** presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongano al giudice conclusioni conformi in tal senso. Al contrario, l'allegazione di un fatto sopravvenuto, assunto come idoneo a determinare la cessazione della materia del contendere da una sola parte, deve essere valutata dal giudice, il quale, qualora

ritenga che tale fatto abbia determinato il soddisfacimento del diritto azionato, e quindi il **difetto di interesse ad agire**, lo dichiara, regolando le spese giudiziali alla luce del sostanziale riconoscimento di una soccombenza; qualora, invece, ritenga che il fatto in questione abbia determinato il riconoscimento dell'inesistenza del diritto azionato, pronuncia sul merito dell'azione, dichiarandone l'infondatezza, e statuisce sulle spese secondo le regole generali (Cass. Sez. 3, 08/07/2010, n. 16150; Cass. Sez. I, 30/01/2014, n. 2063).

## 7044

responsabilità esclusiva (anche se concorrente) del condominio nel caso di danno a proprietà solitaria, pur in caso di difetto di manutenzione da parte del proprietario dell'appartamento danneggiato: è dovuto il risarcimento integrale anche se il condominio convenuto non è l'unico responsabile, fermo restando il diritto di regresso verso l'altro/gli altri responsabili.

La **Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza 12 marzo 2020, n. 7044**, perimetra (meglio, estende) l'obbligo risarcitorio del condominio ex art. 2015 c.c., anche nel caso in cui il danno debba esser risarcito in favore di un condomino egualmente inadempiente all'obbligo di custodia.

La Corte di Appello accoglieva la domanda proposta dalla condomina e condannava il condominio all'esecuzione di lavori di ripristino dell'impianto di smaltimento delle acque e di impermeabilizzazione del campo da tennis comune, nonché al risarcimento dei danni per le infiltrazioni subite dalla sua proprietà: respingeva la pretesa risarcitoria per il mancato godimento dell'immobile, come anche la domanda di manleva avanzata dal Condominio nei confronti dell'impresa appaltatrice dei lavori di ristrutturazione.

I giudici del merito rilevavano esser passata in giudicato la decisione di primo grado, nella parte in cui condannava il condominio ad eseguire i lavori di rifacimento dell'impianto di smaltimento delle acque e di impermeabilizzazione del campo da tennis comune: dunque, la responsabilità delle infiltrazioni subite dalla condomina attrice dovevasi, perciò, attribuire esclusivamente al condominio (ex art. 2051 c.c.) in ragione dell'acclarata mancata esecuzione dei necessari lavori.

Tuttavia, sulla scorta della CTU, era risultato che dette infiltrazioni erano derivate, "oltre che dalle tubazioni dell'impianto fognario condominiale e dalla superficie del campo da tennis", altresì dalla "mancanza di impermeabilizzazione di due giardini privati, appartenenti a terzi estranei al presente giudizio", la Corte d'appello – proprio per questa incertezza sull'attribuibilità effettiva della causa del danno – confermavano l'insussistenza dell'onere risarcitorio a carico del condominio.

Premesso che il ricorso doveva esser notificato anche alla parte chiamata in garanzia (pur se estranea all'effettiva pronuncia meritale), essendosi realizzata un'ipotesi di litisconsorzio necessario processuale, che comporta l'applicazione dell'art. 331 c.p.c. (Cass. Sez. U, 04/12/2015, n. 24707), la Corte passa all'esame del merito del ricorso, che accoglie, rilevando quanto in appresso sintetizzato.

La domanda di risarcimento per il "mancato godimento dell'immobile" è stata rigettata dai giudici del merito che hanno fondato la loro decisione sul rilievo secondo il quale l'accertata responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c. per l'omessa manutenzione dell'impianto di smaltimento delle acque e del campo da tennis non era la causa esclusiva delle infiltrazioni subite dalla proprietà della ricorrente, concorrendovi altresì la mancata impermeabilizzazione di due



giardini privati di proprietà esclusiva, quanto meno con riguardo al corridoio di accesso all'immobile danneggiato.

Questa pronuncia – osserva la Corte – non si uniforma la costante orientamento dei giudici di legittimità, secondo il quale:

- a. il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare **tutte le misure protezionistiche e prevenzionistiche** necessarie necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno,
- b. risponde in base all' **art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva** di uno dei condomini,
- c. la responsabilità risarcitoria si realizza anche qualora i danni arrecati alle proprietà solitarie siano **causalmente imputabili altresì al concorso del fatto di un terzo** (ed in questa categoria classificatoria rientra anche la fattispecie esaminata nel caso sottoposto all'esame della Corte, qual è, appunto, quale, nella specie, l'omessa manutenzione a sua volta ascrivibile ai proprietari dei due giardini privati di proprietà esclusiva),
- d. quindi, “terzo” è anche il condomino. Nel caso, dunque, di “concorso del fatto del terzo” si prospetta la situazione tipica del **concorso**, cioè, dell' imputabilità causale di un medesimo danno (da infiltrazioni all'immobile sottostante), a più soggetti, perchè **provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità**. Si tratta sempre di responsabilità **da cose in custodia**, sol che al condominio sarà imputabile l' omessa o negligente custodia dei beni e dei servizi comuni, mentre, ai singoli proprietari, si farà carico dell' omessa custodia delle unità immobiliari a loro appartenenti,
- e. questa situazione di concorrente violazione degli obblighi di custodia dà luogo ad una **situazione di solidarietà impropria**, in quanto relativa a rapporti eziologicamente ricollegati a **distinti titoli extracontrattuali**.

Quando per il risarcimento del danno da infiltrazioni si attiva il (corresponsabile) condomino-proprietario dell'appartamento effettivamente danneggiato, la conseguenza non potrà che esser **l' invocazione (e l'applicazione) dell'art. 2055 c.c.:** la sua domanda, tuttavia, va sempre considerata come **volta a conseguire per l'intero il risarcimento da ciascuno dei coobbligati (quindi, anche del condominio)**, in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno (sempreché, va aggiunto, il convenuto non sia in grado di provare un diverso grado di responsabilità).

Quindi (e proprio perché si tratta di responsabilità solidale) il risarcimento non può esser negato, per il solo fatto che il condomino danneggiato sia – a sua volta- incorso in responsabilità.

Al condomino che abbia agito chiedendo l'integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del condominio, come è avvenuto nel caso che ne occupa, **il risarcimento non può perciò essere negato in ragione del concorrente apporto casuale colposo imputabile a singoli condomini proprietari individuali di unità immobiliari**: in tal caso, infatti, **non** si applica **l'art. 1227, comma 1, c.c.** (concorso del fatto colposo del creditore), **ma l'art.**

**2055, comma 1, c.c.**, che prevede, appunto, la responsabilità solidale in capo a tutti gli autori del danno.

La Corte si premura, poi, di precisare che il **difetto di manutenzione di porzioni di proprietà solitaria** è equiparabile alla condotta di un terzo idonea a negare la **responsabilità oggettiva del condominio quale custode dei beni e dei servizi comuni ex art. 2051 c.c.**: l'esclusione, meglio, la vanificazione di tale responsabilità oggettiva, si può affermare solo laddove **il difetto di manutenzione si manifesti come autonoma ed esclusiva causa della produzione dell'evento lesivo** (cfr. Cass. Sez. 2, 12/07/2011, n. 15291; Cass. Sez. 3, 19/03/2009, n. 6665; Cass. Sez. 3, 20/08/2003, n. 12211).

## 7580

ancora su  
condominio e  
responsabilità da cosa  
in custodia

Con la pronuncia di **Cassazione civile sez. III, 27/03/2020, n.7580** la Corte ritorna sulla vexata quaestio della responsabilità da cosa in custodia, in relazione all' infortunio occorso ad un terzo.

Il caso: l'attrice chiamava in causa il condominio, deducendo di *essere caduta mentre scendeva la ripida rampa di accesso al piano interrato, rampa resa viscida dalla pioggia, sconnessa e priva di trattamento antiscivolo.*

Chiedeva, quindi, che fosse accertata la responsabilità ex art. 2051 c.c. del condominio, con conseguente condanna dello stesso al risarcimento dei danni.

Il condominio si costituiva resistendo all'attore domanda e (previa richiesta di chiamata in causa della compagnia di assicurazione) eccepiva:

- a. la rampa era dotata di scolo per acque piovane e scanalature per il deflusso delle acque e che la relativa pavimentazione, essendo in cemento, non necessitava di trattamento antiscivolo
- b. il sinistro era stato determinato dall'imperizia dell'attrice, che non si era tenuta al corrimano, o dal caso fortuito, costituito dalle abbondanti piogge verificatesi prima dell'accaduto.

Il Tribunale rigettava la domanda, ritenendo *non provato il nesso di causalità tra la cosa in custodia e l'evento dannoso* alla luce delle caratteristiche della rampa emerse dalle deposizioni testimoniali, e compensò tra le parti le spese del giudizio.

Accertamento che la Corte di Appello confermava integralmente.

Rilevavano, i giudici del merito, che l'attrice non avesse provato che la caduta era avvenuta a causa della presenza di una situazione di pericolo riconducibile al bene: infatti, *le caratteristiche della rampa (pendenza e presenza di scanalature per deflusso delle acque) inducevano ad escludere che, al momento della caduta, la stessa fosse coperta di acqua stagnante e di muschio; che il fatto che il corrimano fosse instabile, non era confermato da alcun elemento, nè alcuno dei testi aveva riferito che la rampa fosse scivolosa; circostanza che poteva, peraltro, essere esclusa dal fatto che il pavimento fosse in cemento.*

Semmai, rilevavano i giudici di prima istanza, era l'attrice, la quale aveva 58 anni al momento del sinistro, a *non aver tenuto una condotta adeguata alla situazione* - non avendo utilizzato il corrimano ed alle proprie capacità deambulatorie.

La ricorrente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte accoglieva, ma solo per quanto riguarda la condanna alle spese di lite degli appellanti, sul presupposto che gli appelli incidentali proposti dal condomino e dalla compagnia di assicurazione fossero tardivi (e, dunque, inammissibili):

Veniva, invece, confermata la decisione dei giudici del merito con specifico riferimento all' "an".

Al proposito osservava la Corte che:

- a. secondo un suo consolidato (e confermato) orientamento (Cass. 13 marzo 2013, n. 6306; Cass. 05 febbraio 2013, n. 2660; Cass. 09 dicembre 2009, n. 25772; Cass. 04 novembre 2003, n. 16527).
  1. qualora la cosa in custodia che si assume aver cagionato **il danno sia di per sè statica e inerte**
  2. richieda che **l'agire umano**, e in particolare quello del danneggiato, **si unisca al modo di essere della cosa**,
  3. per la **prova del nesso causale** occorre dimostrare che lo stato dei luoghi presenti peculiarità tali da renderne **potenzialmente dannosa la normale utilizzazione** (buche, ostacoli imprevisi, mancanza di guard-rail, incroci non visibili e non segnalati, ecc.)
- b. la Corte di merito doveva, dunque, verificare la **potenziale pericolosità dello stato dei luoghi**
- c. ma l'affermazione (o la negazione) della potenziale pericolosità della res si traduce in **giudizio di fatto**, insindacabile in cassazione (ove correttamente motivato; ed oggi rispettoso del canone della limitata sindacabilità in cassazione della motivazione).

\*\*\* \*\*

n.b. le note vicende collegate all' emergenza sanitaria ha determinato una drastica riduzione dei depositi, anche in ragione della sospensione pressochè totale, dell'attività giudiziaria.

*(con grande sollievo dell'impaginatore/revisore ndi)*

---

**andrea andrich**  
**avvocato in venezia**