

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

novembre 2020

“Sentire, riprese, e meditar: di poco esser contento: da la meta mai non toglier gli occhi: conservare la mano pura e la mente: de le umane cose tanto sperimentar, quanto ti basti per non curarle: non ti far mai servo: non far tregua coi vili: il santo vero mai non tradir: ne proferir mai verbo che plauda al vizio o la virtù derida.“

ALESSANDRO MANZONI
in morte di Carlo Imbonati

Sommario

24761	5
gravi irregolarità della gestione e (loro irrilevanza sulla) validità della delibera assembleare	
24827	7
vale anche per il condominio: inderogabili le prescrizioni sul rispetto delle distanze contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi	
24832	9
condominio e regime tavolare	
24957	11
ancora su integrità del contraddittorio: impugnazione di regolamento condominiale (contrattuale) e impugnazione di delibera	
24976	12
è indebito oggettivo il pagamento del condominio che estingue crediti sussistenti tra il terzo e altri condomini, pur se amministrati dallo stesso amministratore	
25018	14
è il danneggiato che deve provare la riferibilità eziologica dell' infiltrazione al condominio	
25019	16
ancora sul rimborso della spesa per la gestione ad iniziativa individuale ex art. 1134 c.c.	
25558	17
ancora su condominio minimo: nel computo delle teste si devono contare le persone fisiche e non il numero delle quote proprietarie.	17
25574	19
avvocato, illecito disciplinare, azioni non necessarie e condominio	
25677	20
l' impugnazione di delibera condominiale è giudizio demolitorio a contenuto limitato	
25678	21

lite condominiale e mediazione: attenzione alla mancata comparizione

25679 23

responsabilità per “esposto” su attività (ristorazione) asseritamente contraria a regolamento condominiale

25680 24

impugnazione di delibera, ratifica successiva, quorum e conflitto di interessi

25681 26

ancora su reclamo avverso il provvedimento di revoca dell'amministratore: solo per le spese

25682 28

revoca per gravi irregolarità e ricorso per cassazione: una monotona conferma, ma la precisazione della modificabilità e/o revocabilità per fatti sopravvenuti della revoca stessa

25782 30

negatoria servitutis (reintegra) e legittimazione processuale del condominio e dell'amministratore

25786 31

distanze e diritto di superficie: quando si estingue per prescrizione: una ricapitolazione sul concetto di costruzione

25790 33

obbligo (amministrativo) di realizzare una canna fumaria sulla facciata condominiale e tutela dell'architettura del fabbricato. Ancora su innovazione individuale (1122 c.c.) e pari uso (1102 c.c.)

26529 38

ancora sulla definizione di “gravi difetti costruttivi

26680 39

il secondo bagno in un'abitazione di ordinarie dimensioni è un'esigenza “essenziale”, che, quindi, nel condominio legittima la disapplicazione delle distanze minime ex art. 899 c.c

26691 40

condominio e rivendica della comproprietà di una corte ritenuta comune con altro proprietario

26703 41

ancora sul pari uso della cosa comune: ancora sulle aperture del muro perimetrale

26713 42

muro a confine; distanze, distacco e diritto di prevenzione

27300 44

intervento in causa, legittimazione dei singoli condomini ed accertamento della qualità di condomino, all'esito di giudizio ex art. 2932 c.c.

27302 48

legittimazione del difensore ed ultrattività della procura conferita per il giudizio di primo grado, con riguardo alla fase di appello: il "cambio" dell'amministratore non determina l' interruzione del giudizio

gravi irregolarità della gestione e (loro irrilevanza sulla validità della delibera assembleare

Di particolare interesse la pronuncia di **Corte di Cassazione, sez. II Civile, n. 24761.**

Questa la massima: *Le gravi irregolarità nella gestione del condominio e nella stesura del bilancio, ove presenti, non comportano necessariamente invalidità della delibera assembleare, ma possono tutt'al più integrare delle cause valide per domandare la revoca dell'amministratore di condominio.*

I giudici del merito respingevano l'opposizione alla delibera assembleare, con la quale in condominio si doleva che le gravi irregolarità nella gestione del condominio si riverberassero sulla delibera che ratificasse, per così dire, la condotta dell'amministratore.

Il ricorso è rigettato e la Corte, al proposto, pone i seguenti ammaestramenti:

- la domanda di declaratoria **dell'invalidità** di una delibera dell'assemblea dei condomini **per un determinato motivo non** consente al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato, l'annullamento della medesima delibera **per qualsiasi altra ragione** attinente a quella questione **nè**, tanto meno, l'annullamento, sia pure per la stessa ragione esplicitata con riferimento alla deliberazione specificamente impugnata, **delle altre delibere adottate nella stessa adunanza ma non ritualmente opposte** in quanto, ancorché sia redatto un unico processo verbale per l'intera adunanza, l'assemblea pone in essere tante deliberazioni ontologicamente distinte ed autonome fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione, con la conseguente astratta configurabilità di separate ragioni di invalidità attinenti all'una o all'altra (Cass. Sez. 6 - 2, 25/06/2018, n. 16675). In concreto: un conto è allora domandare **(a.)** l'invalidità della deliberazione assembleare che non abbia individuato e riprodotto nel relativo verbale i *nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti*, nonché i valori delle rispettive quote millesimali, **(b.)** altro conto è *denunciare l'annullabilità della delibera per violazione delle maggioranze prescritte* dall'art. 1136 c.c. con riferimento all'elemento reale ed all'elemento personale (domanda che correttamente, perciò, la Corte d'appello di Torino afferma non proposta tempestivamente dal ricorrente)
- contestava, poi, l'opponetene la regolarità contabile del bilancio condominiale approvato dalla delibera impugnata, censura che la Corte rigetta rilevando che:
 - **l'art. 1129 c.c., comma 7**, sull'obbligo per l'amministratore di far transitare le somme ricevute o erogate su uno specifico conto corrente, è stato introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, è entrato in vigore il 18 giugno 2013, **e non può perciò essere invocato per sostenere l'invalidità di una delibera assembleare approvata il 12 aprile 2012**
 - **non** è suscettibile di controllo da parte del giudice, attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., **la gestione del conto corrente** condominiale tenuta dall'amministratore (cfr. Cass. Sez. 2, 20/06/2012, n. 10199 *Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano*)

*della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità. Ne consegue che non è suscettibile di controllo da parte del giudice, attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., l'operato dell'assemblea condominiale in relazione alla questione inerente alla mancata apertura di un conto corrente intestato al condominio, su cui depositare da parte dell'amministratore le somme ricevute, attenendo la stessa all'opportunità o alla convenienza dell'adozione delle modalità della gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni.), trattandosi, piuttosto di motivo eventuale di **grave irregolarità che comporta la revoca dello stesso.***

- anche **l'art. 1130 c.c., n. 6** sulla tenuta del registro di anagrafe condominiale è entrato in vigore il 18 giugno 2013, non può perciò essere invocato per sostenere l'invalidità di una delibera assembleare approvata il 12 aprile 2012, nè l'inottemperanza di tale obbligo può essere dedotta come vizio in sede di impugnativa ex art. 1137 c.c., trattandosi piuttosto, **ancora una volta, di motivo eventuale di grave irregolarità** che comporta la revoca dell'amministratore.
- per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., **la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità**, restando perciò escluso ogni sindacato giudiziale sulla consistenza degli esborsi o sulla convenienza delle scelte gestionali (Cass. II, 4 marzo 2011, n. 5254; Cass. II, 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. VI-2, 17 agosto 2017, n. 20135; Cass. II, 27 gennaio 1988, n. 731).
- se ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio **l'esibizione** dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), senza neppure l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), **l'esercizio di tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione**, nè rivelarsi contraria ai principi di correttezza (Cass. II, 21 settembre 2011, n. 19210; Cass. 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. II, 26 agosto 1998, n. 8460)
- per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale (Cass. II, 23 gennaio 2007, n. 1405; Cass. II 7 febbraio 2000, n. 9099; Cass. II, 20 aprile 1994, n. 3747) **non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società**; è invero sufficiente che essa sia idonea a rendere **intelligibile** ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi,
 - non solo della **qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate**,
 - nonché dell'entità e causale degli **esborsi fatti**,
 - ma anche di **tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito** e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione,

- neppure si richiede che **le voci di spesa siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame** alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa e ciò comunque alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito e che non è denunciabile per cassazione alla stregua dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. --

Una precisazione di natura processuale: in tema di responsabilità aggravata, l'art. 96 c.p.c., comma 3 aggiunto dalla L. 18 giugno 2009, n. 69, dispone che il soccombente può essere condannato a pagare alla controparte di una "somma equitativamente determinata", la cui liquidazione giudiziale deve solo osservare il criterio equitativo, con l'unico limite della ragionevolezza: tale ipotesi ricorre, secondo la Corte, nell'ipotesi di impiego pretestuoso e strumentale - e quindi di abuso - del diritto di impugnazione (che par possa essere riferito anche all'abuso dell'impugnazione della delibera assembleare).

24827

vale anche per il condominio: inderogabili le prescrizioni sul rispetto delle distanze contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi

Spesso, anche in materia condominiale, si pone il problema del rispetto delle distanze tra costruzioni. La pronuncia di **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 06.11.2020 n. 24827**, risulta di particolare interesse, con specifico riferimento alle ipotesi di distanze-distacco tra costruzioni, intuitivamente rilevanti soprattutto nel caso di condomini articolati in più corpi di fabbrica. La Cassazione ribadisce un principio noto, ma che va sempre tenuto presente.

L'attore agiva in giudizio per sentir individuazione l'esatto confine tra i fondi degli attori e del convenuto e per sentir condannare quest'ultimo alla demolizione delle opere eseguite in violazione della disciplina urbanistica vigente ed al risarcimento del danno correlato.

Si doleva del fatto che la sopraelevazione realizzata dal confinante si trovasse a distanza inferiore a quella legale dal confine tra i fondi; ancora, che fosse stato demolito e ricostruito, ingrandendolo, un altro manufatto insistente sul limitrofo terreno, occupando la proprietà degli attori per circa 2 mq.

Il Tribunale rigettava la domanda *relativa alla sopraelevazione valorizzando l'assenso alla sopraelevazione in precedenza manifestato dall'avente titolo*; accoglieva invece l'altra domanda concernente il secondo manufatto, del quale ordinava la demolizione.

La Corte di Appello, tuttavia, andava di diverso avviso ed ordinava la demolizione della sopraelevazione.

La Corte rigetta il ricorso promosso dal confinante con la seguente progressione argomentativa:

A) va ribadito che (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2117 del 04/02/2004, Rv. 569890; conformi, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 6170 del 22/03/2005, Rv. 581472; Cass. Sez.

2, Sentenza n. 9751 del 23/04/2010, Rv. 612554; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 26270 del 18/10/2018, Rv. 650783).

- In tema di **distanze legali nelle costruzioni** le prescrizioni contenute nei **piani regolatori e nei regolamenti edilizi**, essendo dettate - **contrariamente a quelle del codice civile** - a tutela dell'**interesse generale** a un prefigurato modello urbanistico, **non sono derogabili dai privati**.
- Ne consegue l'**invalidità - anche nei rapporti interni - delle convenzioni stipulate fra proprietari confinanti** le quali si rivelino in contrasto con le norme urbanistiche in materia di distanze, salva peraltro rimanendo la possibilità - per questi ultimi - di accordarsi sulla ripartizione tra i rispettivi fondi del distacco da osservare":

B) Part. 872 c.c., prevede espressamente (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7747 del 02/08/1990, Rv. 468494; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1838 del 23/03/1982, Rv. 419679 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20608 del 24/09/2009, Rv. 610079).

- il **diritto di colui che ha subito un danno per effetto della violazione delle distanze legali** previste dal codice civile o da esso richiamate (e quindi anche per violazione delle prescrizioni contenute nei regolamenti locali, espressamente richiamati dal successivo art. 873.c.c.), di agire per il **risarcimento del danno** "salva la facoltà di chiedere la **riduzione in pristino**"
- azione ripristinatoria e risarcitoria, quindi, **coesistono** tanto in ipotesi di **violazione delle norme codicistiche** che in caso di **violazione dei regolamenti locali**, a prescindere da qualsiasi considerazione circa l'entità della violazione;
- analogo canone può essere applicato in caso di costruzione che violi, al tempo stesso, la distanza minima dal confine ed il vincolo disposto dal regolamento edilizio comunale a tutela del paesaggio (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 8532 del 06/04/2018, Rv. 648009).
- un' unica differenza tra le due azioni:
 - il **danno da risarcire** dev'essere provato nella sua effettiva sussistenza ed entità,
 - il **diritto al ripristino, mediante demolizione, consegue automaticamente all'accertamento della violazione**, indipendentemente dall'esistenza o entità del danno e a prescindere dall'eventuale esercizio, o mancato esercizio, da parte della P.A. del potere di ordinare la demolizione del manufatto edificato o modificato in violazione delle distanze legali
- sulle modalità per definire il danno effettivamente risarcibile, ribadisce la Corte che "in tema di violazione delle distanze legali, ove sia disposta la **demolizione** dell'opera illecita, il **risarcimento del danno va computato tenendo conto della temporaneità della lesione** del bene protetto dalle norme violate, **non** già avendo riguardo al **valore di mercato dell'immobile**, diminuito per effetto della detta violazione, essendo tale pregiudizio suscettibile di eliminazione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19132 del 09/08/2013, Rv. 627849; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 14294 del 04/06/2018, Rv. 648840).

24832

condominio e regime
tavolare

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 06/11/2020, n. 24832** si occupa di quello specifico regime di pubblicità (costitutiva) che è l'intavolazione.

Dico costitutiva, perché tale forma di pubblicità è prevista non per dirimere i conflitti tra più aventi causa o per rendere pubblico (appuntamento, pubblicità-notizia) la titolarità di un bene, senza alcuna incidenza diretta sulla validità dell'atto di trasferimento. L'intavolazione (invece) deroga al principio consensualistico e la formalità è richiesta per la stessa esistenza e validità dell'atto.

Ricorda la Corte esser noto che,

- nei territori in cui vige il sistema tavolare, **il trasferimento della proprietà o la costituzione, modificazione ed estinzione dei diritti reali immobili non discendono dal mero consenso delle parti, ma richiedono anche l'intavolazione del diritto nel libro fondiario**, elemento indispensabile per il prodursi dell'effetto traslativo o costitutivo/estintivo del contratto (R.D. n. 499 del 1929, art. 2, commi 1 e 2)
- a differenza della trascrizione, **l'intavolazione riguarda il diritto in sé e solo indirettamente l'atto**, e viene disposta solo all'esito di un procedimento di competenza del giudice tavolare, cui va rivolta la relativa domanda e che è tenuto a verificare:
 - a) se dal libro fondiario non risulti alcun ostacolo contro la chiesta iscrizione;
 - b) se non sussista alcun giustificato dubbio sulla capacità personale delle parti di disporre dell'oggetto a cui l'iscrizione si riferisce o sulla legittimazione dell'istante;
 - c) se la domanda risulti giustificata dal contenuto dei documenti prodotti e se detti documenti abbiano tutti i requisiti di legge per procedere all'iscrizione (art. 94, L.L.F.)
- ai sensi dell'art. 1 della legge generale sui libri fondiari, il libro fondiario si compone del
 - libro mastro e di una collezione di documenti
 - il **libro mastro** è costituito dalle **partite tavolari**, insieme di fogli contenenti le iscrizioni dei corpi tavolari (unità immobiliari singole o complesse) e dei relativi diritti, oltre che dei fatti oggetto di annotazione
 - l'estensione dei singoli corpi può essere modificata solo con l'incorporazione o escorporazione di singoli beni (art. 3)
 - ogni partita tavolare è composta dal **foglio di consistenza** (foglio A), dal **foglio della proprietà** (foglio B) e dal **foglio degli aggravati** (foglio C).

Nello specifico della materia condominiale, deve ricordarsi che **la pubblica fede assiste il solo libro maestro, le indicazioni dei documenti sulla base dei quali è stata effettuata l'iscrizione o i documenti di cui all'art. 10, comma 3, se l'immobile è costituito da un condominio, non anche le raccolte di documenti che sostengono il provvedimento di iscrizione o i registri ausiliari (registro reale, registro dei proprietari, giornale tavolare, etc.)**, cioè, le partite tavolari.

Qualche ulteriore (sistemica e riassuntiva) precisazione sul sistema tavolare:

- a. il controllo giudiziale che precede l'intavolazione fa sì che quest'ultima sia assistita da una presunzione di legittimità del titolo che ne è a fondamento, cui si ricollega la pubblica fede nella validità ed efficacia dell'atto e, conseguentemente, nell'esistenza del diritto intavolato, che però, a prescindere da eventuali reclami contro il decreto di intavolazione, può essere vinta mediante prova contraria da parte di chi si ritenga leso nei propri diritti, con azione di rivendicazione proponibile al giudice ordinario, secondo quanto disposto dal R.D. n. 499 del 1929, art. 6, comma 2 (Cass. s.u. 6332/1980)
- b. l'efficacia costitutiva dell'intavolazione va intesa nel senso che il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili si acquistano, modificano o estinguono solo con l'iscrizione e la cancellazione del diritto nel libro fondiario, ma dette formalità non possiedono un'autonoma efficacia costitutiva o estintiva dei diritti che ne formano oggetto ed è possibile, pertanto, che i diritti tavolati, benché iscritti in modo formalmente corretto, siano sostanzialmente inesistenti, diversi o meno ampi da quanto risulti dalla pubblicità dei titoli (Cass. 12382/2005; Cass. 25491/2008)
- c. l'efficacia costitutiva dell'intavolazione non afferisce - inoltre - alla quantità o estensione materiale del diritto, che può essere accertata con gli opportuni mezzi di prova: infatti, all'iscrizione non si ricollega alcun effetto probatorio vincolante, nè essa osta ad una diversa ricostruzione del contenuto oggettivo del diritto reale (Cass. 23958/2013).
- d. è sempre ammessa la possibilità di accertare l'esistenza tra fondi, di un confine diverso da quello risultante dalle mappe erroneamente formate (Cass. 8446/1998; Cass. 2938/1988): sulla scorta di tali presupposti, va escluso, ad es., che l'iscrizione nei registri tavolari di un atto di divisione dia luogo alla tutela propria dell'intavolazione, o che possa valere ad assegnare o a mantenere diritti quantitativamente diversi da quelli oggetto del regolamento divisionale, dato che quest'ultimo produce solo l'assegnazione di beni materiali in proporzione al diritto di proprietà già esistente (Cass. 20844/2016; Cass. 9856/1997)
- e. anche ove si applichi il sistema tavolare, le mappe - ai sensi dell'art. 950 c.c. - conservano valore meramente sussidiario, cui può farsi ricorso soltanto in caso di obbiettiva e assoluta mancanza di prove idonee a determinare il confine in modo certo (Cass. 14379/1999; Cass. 23958/2013)
- f. nessun vincolo o efficacia probatoria assoluta, riguardo all'esatta individuazione del confine, poteva quindi riconoscersi al piano di divisione materiale prodotto in giudizio, sebbene regolarmente intavolato, nè alle mappe catastali sulla base delle quali esso era stato elaborato.

24957

ancora su integrità
del contraddittorio:
impugnazione di
regolamento
condominiale
(contrattuale) e
impugnazione di
delibera

Con **Cassazione civile sez. VI, 09/11/2020, n. 24957** la Corte si occupa di una fattispecie astrattamente molto articolata.

La Corte di Appello ha dichiarato la nullità della sentenza impugnata, rimettendo gli atti al primo giudice ai sensi dell'art. 354 c.p.c., ritenendo che la sentenza di primo grado fosse viziata da nullità in quanto pronunciata senza che nel relativo giudizio fossero stati evocati i singoli condomini, i quali, invece, sono litisconsorti necessari rispetto alla domanda di nullità del regolamento condominiale che ha natura contrattuale.

Il ricorrente deduceva che che la *nullità del regolamento condominiale*, nella parte in cui, al pari della delibera che vi dia esecuzione, *vieti al condomino il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento ed acqua, non impone la partecipazione necessaria al giudizio di tutti i condomini* ove costituisca l'oggetto di un mero accertamento incidentale.

La Corte conclude per l'infondatezza del motivo.

Si rileva che l'azione, volta ad ottenere la declaratoria di nullità del regolamento contrattuale (e della delibera che vi dava attuazione, rigettando, a maggioranza, la richiesta di "*convalida del distacco dell'impianto di riscaldamento ed acqua centralizzato*" e del regolamento contrattuale, nella parte in cui "*impone il pagamento forfettario del consumo dell'acqua e non in ragione dei consumi effettivi e laddove non consente il distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento e dell'acqua calda (pur essa forfettizzata)*...), era stata introdotta con atto di citazione notificato al solo amministratore del condominio.

Rileva la Corte che:

- -il **regolamento** di condominio (contrattuale), quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un **contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune**, con la conseguenza che l'azione volta ad ottenere la declaratoria di nullità, totale o parziale, del regolamento medesimo è esperibile **non** nei confronti del **condominio** (e quindi dell'amministratore), carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma **da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario** (Cass. n. 12850 del 2008)
- **solo** se il riscontro della eventuale nullità del regolamento costituisce l'**oggetto di un accertamento incidentale non è imposta la necessaria partecipazione di tutti i condomini**, la quale, invece, "si giustifica nella diversa ipotesi in cui la declaratoria di nullità rappresenta - come è accaduto nel caso di specie - l'oggetto di una domanda autonoma" (Cass. n. 11970 del 2017, in motiv.)
- irrilevante è, poi, il fatto che la declaratoria di nullità del regolamento si accompagni, nel caso di specie, a quella volta ad ottenere la declaratoria di nullità anche della delibera assembleare, che vi dà attuazione: la **legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare**

- a. competete individualmente e separatamente ai condomini assenti e ai dissenzienti (nonchè ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità)
 - b. ognuno può esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore (che ha un'esclusiva legittimazione passiva al riguardo: Cass. n. 8286 del 2005),
 - c. senza necessità di chiamare in causa gli altri condomini non impugnanti (cfr. Cass. n. 13331 del 2000; Cass. n. 10866 del 2016, in motiv.), pur quando si tratti, come nel caso in esame, di deliberazione che costituisca esecuzione di una clausola del regolamento condominiale del quale si assuma la nullità;
- dal punto di vista processuale, in presenza di due domande autonome tra loro, una soltanto delle quali decisa in primo grado in violazione del principio del contraddittorio, per essere stato pretermesso un litisconsorte necessario,
 - a. il giudice d'appello deve disporre la separazione delle cause e rimettere al giudice di primo grado unicamente quella rispetto alla quale si è verificato il detto vizio (Cass. n. 19210 del 2016)
 - b. tuttavia, ove esista un rapporto di dipendenza tra due o più cause, per la natura propria della situazione giuridica controversa, ovvero per effetto delle domande proposte congiuntamente, di modo che la decisione dell'una (azione di nullità del regolamento condominiale) funge da presupposto logico della decisione dell'altra (impugnazione della delibera assembleare che ne costituisce l'esecuzione), la necessità di evitare giudicati contrastanti sul medesimo oggetto determina l'insorgenza di un vincolo d'inscindibilità tra i relativi giudizi (cfr. Cass. n. 15624 del 2002; Cass. n. 22372 del 2013) con la conseguenza che, ove il giudice d'appello abbia ritenuto che una di tali cause (l'azione di nullità del regolamento condominiale), per la pretermissione di un litisconsorte necessario, sia stata decisa in primo grado in violazione del principio del contraddittorio, la prosecuzione unitaria delle cause (compresa, dunque, l'impugnazione della delibera assembleare) è necessaria, oltre che in fase di gravame e nel giudizio di rinvio, anche nel giudizio innanzi al giudice di primo grado cui gli atti siano stati rimessi ai sensi dell'art. 354 c.p.c..

24976

è indebito oggettivo il pagamento del condominio che estingue crediti sussistenti tra il terzo e altri condomini, pur se amministrati dallo stesso amministratore

Interessante disamina dei rapporti tra amministratore e condomini ci fornisce **Corte di Cassazione, sez. III Civile, ordinanza 9 novembre 2020, n. 24976**

Il Condominio conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Milano, la società ricorrente per ottenere la ripetizione a titolo di indebito oggettivo ex art. 2033 c.c. della somma che le era stata versata, attraverso la consegna di assegni tratti sul suo conto corrente, alla società convenuta dall'amministratore sia del condominio attore che di altri condomini, per forniture di servizi di riscaldamento eseguite dalla società in favore di tali altri condomini.

Secondo il giudice del merito si doveva qualificare la vicenda in termini di indebito soggettivo ex art. 2036 c.c. (“*chi ha ricevuto indebitamente una cosa determinata è tenuto a restituirla*”) poiché la società convenuta era comunque creditrice delle somme incassate nei confronti di condomini amministrati dall’amministratore, seppure diversi dal condominio attore e, dunque, che i pagamenti non potevano qualificarsi come non dovuti. Per l’effetto, rigettava la domanda di ripetizione, non avendo il condominio attore allegato e provato la scusabilità dell’errore ex art. 2036 c.c. (“*chi ha eseguito un pagamento non dovuto*”).

Di diverso avviso andava la Corte di Appello che, in riforma della sentenza di primo grado, accoglieva il gravame ritenendo che il caso concreto integrasse la diversa fattispecie di indebito oggettivo **ex art. 2033 c.c., come assunto dal condominio appellante, sul presupposto dell’assenza di rapporti obbligatori tra il condominio appellante e la società che ha ricevuto il pagamento**, e che le difese della società convenuta non erano idonee a provare l’ipotetico errore in cui sarebbe incorso il Condominio.

La società (condannata alla restituzione) ricorreva per Cassazione, ma il ricorso veniva rigettato, sul presupposto che

- "L’adempimento del **debito altrui** può avvenire sia direttamente sia per il tramite d’un mandatario; in tale ultima ipotesi, la sussistenza dei requisiti richiesti dall’art. 1180 c.c. (esistenza del debito altrui, volontà di estinguerlo, spontaneità del pagamento) vanno accertati con riferimento alla persona del mandante, non a quella del mandatario" (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8101 del 23/4/2020)
- l’**adempimento dell’obbligo del terzo**, così come di qualsiasi altra obbligazione fungibile, può avvenire sia personalmente che per il tramite di un terzo, che può assumere la veste di un mero rappresentante (art. 1387 c.c.) o di un mandatario (art. 1703 c.c.), talché per mezzo delle due figure menzionate è possibile adempiere sia l’obbligazione propria, sia l’obbligazione altrui
- i requisiti consacrati dall’**art. 1180 c.c. (esistenza del debito altrui, volontà di estinguerlo, spontaneità del pagamento)**, elementi costitutivi della fattispecie - id est: esistenza del debito altrui, volontà di estinguerlo, spontaneità del pagamento - devono essere considerati **non rispetto alla persona dell’amministratore, mero mandatario, ma rispetto al Condominio, mandante dell’adempimento**.
- secondo la giurisprudenza di legittimità **non può sussistere l’indebito soggettivo** ove un soggetto abbia adempiuto un **debito altrui con la consapevolezza di non essere debitore, non potendo tale pagamento considerarsi effettuato in situazione di errore** (Cass., Sez. L, Sentenza n. 17120 del 3/12/2002; Sez. 2, Sentenza n. 1981 del 22/2/1995; Sez. 2, Sentenza n. 6346 del 28/11/1981)
- non coglie nel segno, il rilievo, svolto dal ricorrente, secondo cui rileverebbe che i pagamenti siano andati ad estinguere debiti altrui effettivamente sussistenti, mediante assegni tratti dal conto corrente del condominio, a firma dell’amministratore che, a sua volta, gestiva diversi condomini debitori della accipiens, poiché **dal mero pagamento di un debito altrui non può trarsi la volontà del solvens (in questo caso il mandante condominio) di estinguerlo**. E’, perciò, esatto affermare l’insussistenza

dei presupposti che l'art. 2036 c.c., consacra ad elementi costitutivi della fattispecie di indebito soggettivo

- l'esistenza del credito in capo al soggetto che riceve il pagamento
- la situazione di errore non scusabile in cui versa il solvens all'atto del pagamento.

Inoltre (e non è cosa di poco conto) *“non risulta che al momento dei versamenti l'amministratore abbia mai speso tale volontà del condominio mandante, peraltro, venuto a conoscenza solo a distanza di anni dai pagamenti andati a soluzione di debiti altrui?”*.

Se ben ci pensiamo (oltre all'ovvia diligenza richiesta all'amministratore) eguale se ne richiede in capo al creditore, atteso che – per non essere esposto ad azione di ripetizione di indebito (oggettivo) – egli dovrà verificare (pacifica la tracciabilità) da dove proviene effettivamente il pagamento o pretendere la spendita del nome del solvens.

Anche sotto questo specifico profilo si rafforza il canone della segregazione patrimoniale della gestione condominiale (che nel novellato 1129 c.c. trova espressa consacrazione).

Un'ultimo obiter sulla legittimazione. La società ricorrente adduceva che che non fosse legittima la condanna alle spese (quantomeno per la fase di cassazione) adducendo che il condominio controricorrente risultava invalidamente costituito nel presente procedimento di cassazione, assumendo la mancata allegazione della delibera assembleare autorizzativa o di ratifica della costituzione in giudizio dell'amministratore mediante conferimento della procura speciale al difensore. **La presente lite, promossa dal Condominio per indebito, esorbita senz'altro dalle attribuzioni e dalla conseguente rappresentanza ex lege dell'amministratore, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., giusta l'insegnamento di Cass., sez. un., 06-08-2010, nn. 18331 e 18332.** Tuttavia, sussistendo in atti la delibera preventiva dell'assemblea condominiale di conferimento dei **poteri all'amministratore a rappresentare il Condominio in ogni fase del giudizio, compreso quello di legittimità**, il controricorso e la costituzione del Condominio risultano ritualmente effettuati.

25018

è il danneggiato che deve provare la riferibilità eziologica dell'infiltrazione al condominio

Si occupa, ancora una volta, di infiltrazioni **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 9 novembre 2020, n. 25018**

I giudici del merito respingevano la domanda di risarcimento danni da infiltrazioni (che il condomino distendeva nei confronti del condominio) poichè *l'origine del danno era stata ricondotta a fattori eziologici diversi, mentre neppure la prova testimoniale e l'accertamento tecnico svolto in corso di causa avevano consentito di individuare la provenienza delle infiltrazioni dalle parti condominiali comuni.*

La Corte rigetta il ricorso del danneggiato, in quanto:

- **1° art. 2051 c.c.**, nell'affermare la responsabilità del custode della cosa per i danni da questa cagionati, individua un **critério di imputazione che prescinde da qualunque connotato di colpa**, operando sul piano

oggettivo dell'accertamento del rapporto causale tra la cosa e l'evento dannoso (Cass. 2477/2018).

- **non assume rilievo, a tal fine, la condotta del custode** e l'osservanza degli obblighi di vigilanza: tale responsabilità è quindi esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non già ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento (Cass. 15383/2006; Cass. 2563/2007)
- il criterio di **imputazione della responsabilità ha - dunque - carattere oggettivo**, essendo sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione - da parte dell'attore - del nesso eziologico tra la cosa in custodia ed il danno, mentre sul custode grava l'onere della prova liberatoria (Cass. 27724/2018); Cass. 12027/2017; Cass. 7125/2013)
- il rapporto di custodia opera come **criterio di identificazione del responsabile**, presupponendo che - però - il pregiudizio risarcibile sia comunque riconducibile al bene: "un rapporto causale concepito allo stato puro tende all'infinito. La responsabilità oggettiva *non può essere pura assenza o irrilevanza dei criteri soggettivi di imputazione, bensì sostituzione di questi con altri di natura oggettiva*, i quali svolgono nei confronti del rapporto di causalità, la medesima funzione che da sempre è propria dei criteri soggettivi di imputazione nei fatti illeciti. Tale criterio di imputazione nelle specifiche fattispecie di responsabilità oggettive è fissato dal legislatore con una qualificazione del soggetto, su cui viene fatto ricadere il costo del danno" (così, testualmente, Cass. 15383/2006)
- **non è dato, quindi, isolare**, nell'ambito dell'accertamento del nesso causale riguardo alla fattispecie regolata dall'art. 2051 c.c.,
 - la prova del rapporto tra il bene in custodia ed il pregiudizio lamentato,
 - dalla prova del nesso eziologico in senso proprio, essendo entrambi pertinenti alla derivazione del danno dalla cosa in custodia, la cui prova grava integralmente sul danneggiato, come correttamente stabilito dal giudice dell'appello.

Ciò posto, la sintesi:

a. **la responsabilità ex art. 2051 c.c.**, postula la sussistenza di un **rapporto di custodia** della cosa e una relazione di fatto tra un soggetto e la cosa stessa, tale da consentire **il potere di controllarla**, di eliminare le situazioni di pericolo che siano insorte e di escludere i terzi dal contatto con la cosa.

b. tale postulazione non dispensa il **danneggiato dall'onere di provare il nesso causale**, ossia di dimostrare che l'evento si è prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta dalla cosa, mentre resta a carico del custode, offrire la prova contraria alla presunzione iuris tantum della sua responsabilità, mediante la dimostrazione positiva del caso fortuito, cioè del fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente un impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità (tra molte: Cass. 15761/2016).

Un' ultima chiosa: l'accertamento del nesso di causalità e della colpa di un soggetto nella produzione di un evento dannoso si risolve in un *giudizio di fatto, che si sottrae al sindacato in sede di legittimità* se correttamente motivato (Cass. 3939/1996; Cass. 6974/2000).

25019

ancora sul rimborso della spesa per la gestione ad iniziativa individuale ex art. 1134 c.c.

Un' interessante perimetrazione del diritto al rimborso per le sole "spese urgenti" sostenute dal condomino che ha assunto al gestione delle parti comuni", è fornita da **Cassazione civile sez. II, 09/11/2020, n. 25019**.

Assumevano gli attori da aver eseguito lavori urgenti alle parti comuni, per un importo complessivo di Euro 125.107,55, chiedendo la condanna del Condominio al rimborso di tali somme ai sensi dell'art. 1134 c.c..

Il Condominio resisteva alla domanda, facendo rilevare che gli immobili avevano subito rilevanti modifiche ad opera degli attori, tanto che una di essi aveva intrapreso un autonomo giudizio per far dichiarare l'intervenuta usucapione delle parti terminali dell'edificio; che, in particolare, erano state *sostituite le coperture e le guaine*, realizzando un piano ulteriore, era stata piastrellata la copertura ed erano state sistemate alcune fioriere, dando causa alle lamentate infiltrazioni.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ritenendo indimostrato che le cattive condizioni di manutenzione dell'edificio fossero imputabili ai lavori eseguiti dagli attori e del tutto generiche le doglianze sollevate, in proposito, dal Condominio.

L'appello del condominio è stato dichiarato inammissibile ai sensi dell'art. 348 ter c.p.c.(non avendo ragionevole possibilità di accoglimento).

Proponeva ricorso per Cassazione il Condominio, che non incontrava il favore della Corte.

In particolare, secondo la Cassazione, **l'affermazione del diritto al rimborso** non si fonda sull'applicazione del criterio formale dell'onere della prova, ma sul positivo riscontro, in base agli atti istruttori espletati, delle **condizioni di degrado dell'immobile** (riguardo alla pavimentazione, alla guaina sottostante di impermeabilizzazione, agli elementi esterni, alla tenuta del calcestruzzo, alle condizioni dei ferri di armatura, alle facciate condominiali e al rivestimento di finitura). Ne desumiamo che, proprio la necessità di porre rimedio a tale degrado integri il requisito dell' **urgenza ex art. 1134 c.c.**

Non era, comunque, concretamente invocabile il principio di vicinanza della prova, *poichè il lastrico sul quale erano stati eseguiti gli interventi era in uso esclusivo dei resistenti ma in comproprietà degli altri condomini*, non sussistendo, e non essendo neppure emersa in concreto, *l'impossibilità del Condominio di dimostrare la dipendenza delle cattive condizioni di manutenzione del bene comune da fattori imputabili ai singoli mediante il ricorso agli ordinari mezzi di prova* (cfr., per i limiti di operatività del principio di vicinanza della prova: Cass. 12490/2020; Cass. 7093/2020 ed altre).

In definitiva, come già affermato da questa Corte, **l'obbligo del condominio e dei singoli di farsi carico delle spese per la manutenzione, riparazione e conservazione delle parti comuni dell'edificio trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio e non in una particolare condotta, commissiva od omissiva, del singolo che, peraltro, se provata, può determinare, relativamente alle spese occorrenti per porre rimedio alle conseguenze negative di tale condotta, la sua **esclusiva responsabilità ai****

sensi dell'art. 2043 c.c. (Cass. 23308/2007; Cass. 10053/2013; Cass. 23630/2017).

Quanto al merito (urgenza) della disposta condanna al rimborso osserva la Corte che i lavori eseguiti dai resistenti **si palesavano urgenti in relazione all'avvenuto aggravamento dei danni, sia a carico delle parti comuni che a carico delle proprietà esclusive**, non già ritenendo che l'urgenza fosse in re ipsa, ma conferendo il dovuto rilievo

- alle condizioni di manutenzione delle parti comuni,
- ai pericoli per la conservazione dell'edificio e per l'incolumità dei terzi,
- alle sollecitazioni e istanze rivolte al Condominio.

Quindi - all'impossibilità di attendere l'autorizzazione assembleare - evidenziando che la questione era stata esaminata nel corso di due riunioni condominiali, **senza che alcun intervento fosse stato eseguito, nonostante l'ulteriore aggravarsi** dello stato di conservazione dell'edificio.

In termini generali, dunque, va confermato che il singolo condominio ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione della cosa comune nell'interesse degli altri proprietari senza autorizzazione degli organi condominiali, **solo qualora, ai sensi dell'art. 1134 c.c., dette spese siano urgenti, secondo quella**

a. nozione che distingue l'urgenza dalla mera necessità, poichè ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione,

b. gli interventi appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa o ai terzi, mentre nulla è dovuto in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione (Cass. 9280/2019; Cass. 18759/2016).

25558

ancora su
condominio minimo:
nel computo delle
teste si devono
contare le persone
fisiche e non il
numero delle quote
proprietarie.

Ritorna il problema del condominio c.d. “minimo”, del computo delle maggioranze (deliberative e costitutive) e della differenziazione dell'elemento “personale” rispetto a quello “reale” (o dominicale: **Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 12 novembre 2020, n. 25558**

La massima: *Laddove i condomini legittimati a partecipare all'assemblea siano solo due e manchi l'unanimità, essi sono costretti a ricorrere all'autorità giudiziaria come sostenuto anche dagli artt. 1105 e 1139 c.c.. Il voto di ciascun condomino deve infatti essere conteggiato singolarmente e non deve essere conteggiato secondo il numero di diritti vantati sugli immobili dell'edificio.*

Il caso: due coniugi, comproprietari di una unità immobiliare solitaria, con ricorso ex art. 1137 c.c., impugnavano le deliberazioni assembleari assunte dai condomini, chiedendone la declaratoria di nullità e/o annullabilità.

Gli altri due condomini, una proprietaria esclusiva di un immobile e usufruttuaria di un secondo di cui altri due soggetti risultavano nudi proprietari dell'immobile di cui i primi due erano usufruttuari .

Il Tribunale, rigettava il ricorso e le domande ivi contenute con condanna dei ricorrenti alle spese di lite ed ai sensi dell'art. 6 c.p.c., comma 3.

I ricorrenti interponevano appello, che – tuttavia- veniva rigettato.

La pronuncia dei giudici del merito veniva ricorsa per Cassazione con un gravame che incontrava i favori della Corte.

Lamentavano, i ricorrenti, la "illegittimità della sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione di norma di diritto, in relazione all'art. 1136 c.c., comma 3 e art. 67 disp. att. c.c., comma 3 (nella formulazione antecedente alla riforma intervenuta con la L. n. 220 del 2012)", relativamente all'**erroneo computo della maggioranza "per teste"** prescritta ai fini della approvazione delle delibere condominiali da parte dell'assemblea in seconda convocazione.

Questo il percorso che la Corte compie, per arrivare all'accoglimento del gravame:

L'impugnazione delle delibere condominiali è stata rigettata, poiché -a' fini del computo delle maggioranze

- a. i giudici del merito avevano calcolato come condomini la proprietaria esclusiva, i nudi proprietari (ovviamente per una testa) e gli attori (odierni ricorrenti) ovviamente anch'essi per una testa
- b. in alternativa i giudici del merito conteggiavano la proprietaria esclusiva di altro immobile per due teste - in quanto proprietaria di un appartamento e usufruttuaria di un altro - e i nudi proprietari ed usufruttuari

in entrambi i casi, secondo la Corte di Appello, sarebbero stati sempre tre i condomini e, quindi, sarebbe stata rispettata la maggioranza di un terzo dei partecipanti al condominio.

Il ragionamento non persuade la Corte che ricorda i principi consolidati, ripetutamente affermati:

1. **per la validità delle deliberazioni in materia di condominio la legge** (anteriore alla novella di cui alla citata L. n. 220 del 2012) **richiede in ogni caso che esse siano prese a maggioranza di voti, per cui intanto una deliberazione diventa obbligatoria per tutti i condomini, compresi i dissenzienti, in quanto il numero di coloro che hanno votato a favore, e la entità degli interessi da essi rappresentati, SUPERINO il numero dei condomini** (Cass. n. 202 del 1966, per la quale, vanno distinte le condizioni per la valida *costituzione* dell'assemblea da quelle per la validità delle *deliberazioni*)
2. si ribadisce, così, la differenza tra **quote proprietarie** e **quote personali**. Quindi
 - a. quorum **costitutivo** = L'assemblea deve considerarsi **costituita** validamente in prima convocazione quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio comune e i due terzi dei partecipanti al condominio. In seconda convocazione l'assemblea è validamente costituita da un terzo dei condomini e da un terzo almeno del valore dell'intero edificio.
 - b. quorum **deliberativo** = nel caso di assemblea di prima convocazione, si richiede un numero di voti che rappresentino la

maggioranza ossia la metà più uno degli intervenuti all'assemblea e almeno la *metà del valore* dell'edificio, nel caso di seconda convocazione, e sufficiente un numero di voti che rappresentino *il terzo* dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio tranne che non si tratti di deliberazioni aventi l'oggetto indicato del citato *art. 1136, commi 4 e 5*, per l'approvazione delle quali è richiesta una diversa maggioranza.

3. Occorre, tuttavia, un **distinguo, riferito al quorum deliberativo**: perché la deliberazione si intenda approvata, occorrono due condizioni concorrenti:
 - a. non basta che essa riporti **il voto favorevole di un terzo dei partecipanti** al condominio,
 - b. ma occorre anche **che i condomini dissenzienti siano in numero inferiore ad un terzo, ovvero che siano presenti in assemblea un terzo dei condomini e non vi siano dissenzienti** (conf. Cass. n. 901 del 1980).

Ecco, dunque, la conclusione cui perviene la Corte: in tema di condominio negli edifici, la regola posta dall'art. 1136 c.c., co. 3 comma 3, secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, va intesa nel senso che, **coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore**, atteso che l'intero art. 1136 c.c., privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali.

A conferma si richiama un precedente (Cass. n. 6625 del 2004), nel quale la Corte ha cassato la sentenza del giudice del merito che aveva ritenuto sufficiente il raggiungimento di una maggioranza di voti favorevoli, pari ad un terzo dei presenti, unitamente alla condizione che essi rappresentassero almeno un terzo della proprietà, ritenendo *del tutto irrilevante che la parte contraria alla delibera detenesse un valore della proprietà superiore a quello della maggioranza del voto personale*

Inoltre, è dato assolutamente incontrastato quello in forza del quale, allorché i condomini legittimati a partecipare ed a votare nell'assemblea siano **soltanto due e manchi la unanimità o comunque vi sia una situazione di parità - l'unica strada percorribile per deliberare sia quella del ricorso alla autorità giudiziaria**, come previsto ai sensi del collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 c.c. (cfr. Cass., sez. un., n. 2046 del 2006; Cass. n. 5288 del 2012).

25574

avvocato, illecito
disciplinare, azioni
non necessarie e
condominio

La pronuncia resa dalla Sezioni Unite, qui esaminata, potrebbe esser volgarizzata (meglio, banalizzata) affermando che il condominio non può esser considerato come una inesauribile miniera di contenziosi, utili per l'avvocato, ma non sempre per il cliente (condominio): **Cassazione civile sez. un., 12/11/2020, n.25574.**

Infatti, l'avvocato si doleva della decisione del Consiglio Territoriale (meglio, della conferma della decisione del C.O.A. da parte del C.N.F.) che gli irrogava la sanzione della censura per avere fatto intraprendere al proprio cliente (un condominio) azioni legali non necessarie.

Nella specie, si contestava al professionista di avere agito in via monitoria nei confronti dell'ex proprietario d'unità immobiliare, nonostante che l'acquirente, avesse trattenuto dal prezzo di acquisto quanto dovuto al condominio.

Secondo la decisione dell'organo disciplinare di governo autonomo, il professionista avrebbe dovuto agire, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., nei confronti dell'acquirente, coobbligata in virtù dell'atto di acquisto.

Spiegava l'organo disciplinare che i procedimenti iniziati dal professionista si collocavano temporalmente dal 2006 e si erano protratti fino a tutto il 2012, a ridosso dell'avvio dell'azione disciplinare (2013).

Il ricorrente contestava l'affermazione del giudice disciplinare che "L'aver proposto una pluralità di azioni diverse anziché coinvolgere le persone direttamente obbligate comporta sicuramente la violazione dell'art. 36 (C.D. previgente) ed ora art. 23 che vieta di consigliare azioni inutilmente gravose ed dell'art. 66 del nuovo C.D. che vieta all'avvocato di aggravare la controparte con plurime azioni.

Nè può valere (ad escludere la responsabilità del professionista) il fatto che egli (legittimamente) avesse ritenuto di dover agire nel modo prescelto, "in quanto (vi erano una pluralità di circostanze) che *non avrebbero reso immediato ed agevole aggredire la somma tenuta in cauzione dall'acquirente dell'immobile, al fine di far fronte alle spese condominiali pregresse*; in particolare le ingiunzioni avrebbero potuto effettuarsi *solo dopo l'approvazione del consuntivo di spesa*. Inoltre le azioni erano intervenute per tempo e dietro regolare mandato. Non era vero che la signora S. aveva corrisposto quanto dovuto spontaneamente. Inoltre, sulla base del citato art. 63, la solidarietà è limitata all'anno in corso e a quello precedente".

Questione che la Corte fa le mostre di ritenere (sostanzialmente irrilevante, ma formalmente) inammissibile, perché mai in precedenza dedotta.

Da ciò la conferma della sanzione inflitta: una pronuncia, dunque, che i legali officianti della difesa dei condomini debbono attentamente – e per evidenti ragioni, che non serve qui spiegare, considerare.

25677

l'impugnazione di delibera condominiale è giudizio demolitorio a contenuto limitato

La pronuncia resa da **Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza 13 novembre 2020, n. 25677** ribadisce e definisce esattamente il confine dell'impugnazione di delibera assembleare.

I giudici del merito avevano accolto l'impugnazione di delibera assembleare inerente all'uso di una parte comune per l'installazione di un impianto fotovoltaico, dichiarando però inammissibile la domanda di rimozione dello stesso, perché tardivamente proposta. (cioè, non con l'impugnazione

principale, ma in sede di definizione delle domande e delle conclusioni ex art. 63 disp. att.).

La Corte rigetta il ricorso, rilevando (e ribadendo):

1. **impugnazione** di una deliberazione dell'assemblea di condominio, ai sensi dell'art. 1137 c.c., dà luogo ad un'azione, per così dire, "**costitutiva-caducatoria**" (arg. da Cass. Sez. 2, 26/03/2009, n. 7369), che ha ad oggetto **l'invalidità della decisione presa dall'assemblea** e che vede quale unico legittimato passivo l'amministratore di condominio.
2. per contro, l'azione, con la quale il condominio di un edificio chiede, invece, la **rimozione** di opere, che altro condominio abbia effettuato **sulla cosa comune** in violazione della disciplina dettata dagli artt. 1102, 1120 e 1122 c.c.,
 - 2.1. **ha natura reale** (Cass. Sez. 2, 16/03/1981, n. 1455)
 - 2.2. deve essere **proposta nei confronti di tutti gli altri partecipanti** al condominio stesso, come ogni altra azione che tenda all'adempimento di un obbligo positivo inerente a diritti reali, non potendo essere tenuto alla rimozione dell'opera il comproprietario dell'immobile il quale non sia stato parte del processo che abbia ordinato la stessa
3. l'introduzione di una domanda di **rimozione** di un'opera realizzata in esecuzione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, **in aggiunta** a quella originaria di **impugnazione ex art. 1137 c.c.**, **costituisce, pertanto, domanda "nuova"**, come tale non ammessa dall'art. 183 c.p.c. Ciò in quanto (nel caso concreto) la domanda inammissibile
 - 3.1. è stata proposta nella memoria di cui all'**art. 183 c.p.c., comma 6, n. 1**, che non ammette la proposizione di alcuna ulteriore domanda
 - 3.2. la modificazione è permessa nei limiti della vicenda sostanziale dedotta in giudizio (come illustrato da Cass. Sez. U, 15/06/2015, n. 12310) a condizione, cioè, **che la domanda iniziale rimanga unitaria nei propri elementi fondamentali**, oppure che la domanda diversa, comunque, **non si aggiunga alla prima, ma la sostituisca**, ponendosi, rispetto a quella, in un rapporto di alternatività (vedi anche Cass. Sez. 3, 26/06/2018, n. 16807).

25678

lite condominiale e
mediazione:
attenzione alla
mancata
comparizione

Quanto (ancorchè quasi come un semplice obiter) certiorato da **Cassazione civile sez. VI, 13/11/2020, n. 25678** ha uno specifico interesse, non solo per gli amministratori, ma anche per i difensori del condominio.

La controversia, per vero dire, riguardava un problema di governo del carico suntuario di soccombenza regolato – tra le altre cose – sulla declaratoria di improcedibilità della domanda di opposizione di delibera assembleare per omessa partecipazione dell'attore alla procedura di mediazione obbligatoria.

Il motivo proposto riguardava la declaratoria di improcedibilità della domanda proposta, deducendosi esser del tutto pacifica la mancata comparizione del dell' opponente e del suo difensore nella procedura di conciliazione (i giudici del merito rilevavano l'assoluta novità della questione).

Quasi come un obiter, la Cassazione sembra condividere la decisione dei giudici del merito che avevano comunque affermato che l'attivazione della procedura di mediazione deve essere effettiva (e non solo virtuale): per cui la mancata comparizione dell'opponente, che renda impossibile dar seguito ai tentativi di mediazione, va sanzionata con la declaratoria di improcedibilità dell'opposizione.

Rileva la Corte (con riferimento alla disposta compensazione delle spese, dopo che l'appellante aveva rinunciato al motivo di appello, avente ad oggetto la decisione di merito nel capo con cui era stata ritenuta improcedibile l'opposizione, per mancata realizzazione della condizione di procedibilità ex d.lvo 28/2010) :

- a. la Corte Territoriale ha provveduto alla motivazione della compensazione delle spese processuali del giudizio di primo grado, *riesaminando la lite nei suoi aspetti di merito, quanto alla questione dei presupposti occorrenti perchè possa dirsi realizzata la condizione di procedibilità nel procedimento di mediazione obbligatoria* disciplinato dal D.Lgs. n. 28 del 2010, e ciò con riguardo alla **effettiva comparizione personale delle parti, assistite dal difensore** (cfr. in proposito, per un primo riferimento nella giurisprudenza di legittimità, Cass. Sez. 3, 27/03/2019, n. 8473).
- b. va – dice la Corte - riaffermato allora il principio secondo cui l'art. 92 c.p.c., comma 2, là dove (secondo il testo introdotto dal D.L. n. 132 del 2014, convertito in L. n. 162 del 2014, ed a seguito di Corte Cost. 19 aprile 2018, n. 77), permette la **compensazione** delle spese di lite "*nel caso di assoluta novità della questione trattata o mutamento della giurisprudenza*", oppure allorchè concorrano altre analoghe "*gravi ed eccezionali ragioni*",
 1. costituisce una norma elastica, quale clausola generale che il legislatore ha previsto per adeguarla ad un dato contesto storico-sociale o a speciali situazioni, *non esattamente ed efficacemente determinabili a priori, ma da specificare in via interpretativa da parte del giudice del merito*, con un giudizio censurabile in sede di legittimità, in quanto fondato su norme giuridiche.
 2. anche la *carenza di un uniforme orientamento interpretativo sul punto, l'oggettiva opinabilità delle questioni affrontate o l'oscillante soluzione* ad esse data in giurisprudenza integra le suddette nozioni, se ed in quanto sia sintomo di un atteggiamento soggettivo del soccombente, ricollegabile alla considerazione delle ragioni che lo hanno indotto ad agire o resistere in giudizio e, quindi, da valutare con riferimento al momento in cui la lite è stata introdotta o è stata posta in essere l'attività che ha dato origine alle spese, sempre che si tratti di questioni sulle quali si sia determinata effettivamente la soccombenza, ossia di questioni decise (Cass. Sez. U, 22/02/2012, n. 2572; Cass. Sez. 6 - 2, 10/02/2014, n. 2883; Cass. Sez. L, 07/08/2019, n. 21157).

Dunque, attenzione (soprattutto in vista del successivo sviluppo meritale) attenzione a “snobbare” il procedimento – condizione di procedibilità della mediazione, che va – secondo quanto dice la Corte – non solo attivato, ma

anche efficacemente coltivato (quantomeno fino al primo incontro, ma vi è un – pur controverso – orientamento che ritiene che la procedura dovrebbe essere efficacemente coltivata ed incardinata).

Questione che – in materia condominiale presenta particolare rilievo, soprattutto dopo che le Sezioni Unite hanno affermato il principio in forza del quale nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo è l'opponente (e non l'opposto, seppur attore in senso sostanziale) onerato dell'attivazione della procedura di mediazione: in caso contrario il giudizio di opposizione si estingue, ma a ciò consegue la revoca dell'opposto decreto (e non il suo consolidamento).

25679

responsabilità per
“esposto” su attività
(ristorazione)
asseritamente
contraria a
regolamento
condominiale

La Corte di Cassazione, sez. VI Civile 13 novembre 2020, n. 25679

I fatti: il condominio resistente convenne avanti il Tribunale la società oggi ricorrente ed altri condomini, quali *proprietari ed usufruttuari dell'unità immobiliare adibita all'esercizio dell'attività di pizzeria e rosticceria, chiedendo la cessazione di tale attività, perché contrastante col divieto posto dal regolamento condominiale e comunque produttiva di immissioni pregiudizievoli.*

A questa istanza gli attuali ricorrenti domandarono in riconvenzionale il risarcimento dei danni da lucro cessante, imputando la perdita subita all'attività (di fatto persecutoria) posta in essere dal condomino nei loro confronti.

Il Tribunale accolse la domanda, mentre la Corte di Appello andava di diverso avviso, *negando che il regolamento condominiale imponesse l'autorizzazione dell'assemblea per l'esercizio di attività commerciali nei locali-negozi situati al piano terra del fabbricato.*

Rigettavano, tuttavia, la domanda di risarcimento del danno, fondata sulle interdizioni opposte dal Condominio all'uso degli immobili. A seguito delle denunce del Condominio ai NAS ed alla ASL, era stata imposta alla resistente *l'installazione di una canna fumaria a servizio della friggitrice, e quindi, con ordinanza sindacale, la sospensione dell'utilizzo della medesima friggitrice fino alla realizzazione di tale canna fumaria.* Nessuno di questi provvedimenti era stato impugnato, per cui era ai suddetti atti limitativi (e non alle denunce presentate dal condominio) che doveva essere imputata l'impossibilità di proseguire nell'attività commerciale.

Avverso quest'ultima determinazione (che negava il risarcimento), proponeva ricorso per cassazione la società soccombente. Ricorso che – tuttavia – non incontra i favori della Corte, che veniva dichiarato inammissibile.

Ciò perché la Corte d'appello ha affermato che la chiusura del locale commerciale dove la ricorrente svolgeva l'attività di pizzeria e rosticceria, e le correlate perdite patrimoniali occorse, **non erano causalmente riferibili ad un comportamento non iure e contra ius, e perciò contrario al principio del neminem laedere, di cui all'art. 2043 c.c., imputabile al condominio.**

Infatti, l'attività degli organi di gestione condominiale si era sostanziata nella presentazione di **esposti amministrativi** all'amministrazione comunale ed ai NAS e nel **contenzioso giudiziario** davanti al tribunale, sul presupposto

dell'esercizio del potere di curare l'osservanza del regolamento di condominio (e, in particolare, del divieto da esso posto, nella lettura che ne dava il Condominio, condivisa anche dal giudice di primo grado), nonché di **tutelare l'edificio dalle immissioni di calore, odori e rumori**.

Ebbene, in questo contesto, l'impossibilità di proseguire l'attività commerciale era piuttosto da riferire al provvedimento sindacale che aveva inibito l'utilizzo della friggitrice fino all'installazione di un'apposita canna fumaria.

E, quindi, dal particolare all'universale, con una puntualizzazione di particolare rilievo, nel senso che pone (almeno indirettamente) l'esatta perimetrazione dell'ambito di liceità delle attività di segnalazione e denuncia attribuita a qualsiasi cittadino, che si dolga dell'attività (ritenuta illecita) del terzo. Richiama la Corte il proprio consolidato orientamento, a mente del quale (arg. da Cass. Sez. 3, 13/01/2005, n. 560; Cass. Sez. 3, 30/11/2018, n. 30988; Cass. Sez. 3, 10/06/2016, n. 11898)

- a. la presentazione di una **denuncia**, come di un **esposto**, all'autorità giudiziaria o amministrativa, seppur rivelatasi **infondata**, **non** può essere fonte di **responsabilità** per danni a carico del denunciante o dell'esponente, ai sensi dell'art. 2043 c.c.,
- b. **salvochè**, esposto o segnalazione debordino dal legittimo esercizio di un diritto e si traducano in un'attività **oggettivamente calunniosi**
- c. al di fuori, infatti di tale ipotesi (calunnia), l'**attività pubblicistica dell'organo titolare della funzione giurisdizionale o della potestà provvedimentale si sovrappone** in ogni caso all'iniziativa del denunciante, **togliendole ogni efficacia causale** e così interrompendo ogni nesso tra tale iniziativa ed il danno eventualmente subito dal denunciato
- d. più in generale, in tema di **illecito civile**, la ricostruzione del nesso di derivazione eziologica esistente tra la condotta del danneggiante e l'oggetto dell'obbligazione risarcitoria **implica la scomposizione del giudizio causale in due autonomi e consecutivi segmenti**:
 1. il primo è volto ad identificare il **nesso di causalità materiale o "di fatto"** che lega la condotta all'evento di danno;
 2. il secondo è, invece, diretto ad accertare, secondo la regola dell'art. 1223 c.c. (richiamato dall'art. 2056 c.c.), il **nesso di causalità giuridica** che lega tale evento alle conseguenze dannose risarcibili.

25680

impugnazione di delibera, ratifica successiva, quorum e conflitto di interessi

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. VI, 13/11/2020, n. 25680** si occupa della validità della delibera assembleare (che, nella specie, ratificava una precedente deliberazione) assunta con il voto di un condomino in conflitto di interessi, che avrebbe riguardato quello (già negato dal Tribunale, essendo l'interesse di tali condomini finalizzato al rifacimento del tetto comune e perciò coincidente con l'interesse

condominiale) di due condomini. I giudici del merito, affermavano che l'iniziale doveva al più qualificarsi annullabile (e non nulla) e, "in quanto tale ratificabile".

Il ricorso proposto dai condomini oppositori avverso la sentenza di appello che confermava quella di primo grado che, a sua volta, rigettava l'impugnazione, non incontrava il favore della corte che rilevava:

- il gravame (a fronte dell'impugnazione proposta) pone la questione del vizio del conflitto di interessi che avrebbe inficiato tanto la delibera originaria che quella di ratifica, deducendosi che tale invalidità del procedimento collegiale avrebbe imposto un diverso calcolo delle necessarie maggioranze assembleari

- oppone, invece, la Corte il richiamo al proprio consolidato orientamento, secondo il quale:

- in tema di impugnazione delle delibere condominiali, perchè possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dell'art. 2377 c.c., comma 8, è necessario che la deliberazione impugnata sia sostituita con altra che abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della prima deliberazione, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità (Cass. Sez. 6-2, 8 giugno 2020, n. 10847; Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740)
- nel concreto, la "ratifica" poteva sviluppare efficacia sanante quanto alla dedotta mancata convocazione del condomino opponente alla riunione, ma non quanto all'ipotizzato conflitto di interessi di alcuni condomini, ribadendo sul punto la portata organizzativa della precedente deliberazione,
- in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo,
- in tale calcolo debbono essere ricompresi anche i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e 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 (così Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1849; Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1853; Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131; Cass. Sez. 2, 30/01/2002, n. 1201)
- questo orientamento, osserva la Corte, è confermato dalla novella del diritto societario (D.Lgs. n. 6 del 2003), e discende dal presupposto dell' ammissibilità, nella disciplina delle assemblee di condominio, di una "interpretazione estensiva" (o meglio, del ricorso ad un'applicazione analogica) dell'art. 2373 c.c.. La novella ha fatto venir meno la disposizione che portava a distinguere, in caso di conflitto di interesse, tra quorum costitutivo dell'assemblea e quorum deliberativo della stessa, e afferma unicamente che la deliberazione approvata con il voto determinante di soci, che abbiano un interesse in conflitto con quello della società, è impugnabile, a norma dell'art. 2377 c.c., qualora possa recarle danno
- quindi, solo qualora risulti dimostrata una sicura divergenza tra l'"interesse istituzionale del condominio" e specifiche (e configgenti

- con quelle del condominio) ragioni personali** di determinati singoli partecipanti, i quali non si siano astenuti ed abbiano, perciò, concorso con il loro voto a formare la maggioranza assembleare, la deliberazione approvata sarà invalida.
- Sono – quindi- **due** gli elementi che debbono necessariamente contemporaneamente convergere:
 - la verifica del **voto determinante dei condomini** aventi un interesse in conflitto con quello del condominio (e che, perciò, abbiano abusato del diritto di voto in assemblea),
 - la **dannosità**, sia pure soltanto potenziale, della stessa deliberazione
 - si ha conflitto di interessi quando la deliberazione
 - è approvata con il **voto decisivo** dei condomini in conflitto ricorre
 - al tempo stesso, essa è **diretta al soddisfacimento**
 - di **interessi extracondominiali**,
 - di **esigenze lesive dell'interesse condominiale all'utilizzazione, al godimento ed alla gestione delle parti comuni dell'edificio**
 - il **sindacato del giudice** sulle delibere condominiali
 - deve pur sempre limitarsi al riscontro della **legittimità** di esse,
 - **non** può estendersi alla valutazione
 - del **merito**,
 - dell'**opportunità**,
 - al **controllo del potere discrezionale** che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei partecipanti (si veda, ad esempio, Cass. Sez. 2, 20/06/2012, n. 10199)
 - (attraverso il combinato disposto degli artt. 1137, 1109, 1139 c.c.) all'ipotesi in cui la delibera **ecceda dai poteri dell'organo assembleare**, non potendosi consentire alla maggioranza del collegio, distolta dal perseguimento di interessi particolari, di ledere l'interesse collettivo

25681

ancora su reclamo
avverso il
provvedimento di
revoca
dell'amministratore:
solo per le spese

La Cassazione civile sez. VI, 13/11/2020, n. 25681 riconferma un orientamento ben noto ed assolutamente consolidato.

La Corte di Appello rigettava il reclamo proposto avverso il provvedimento del tribunale con il quale era stata accolta la domanda di alcuni condomini volta alla revoca giudiziale del ricorrente dall'incarico di amministratore del Condominio cui i condomini istanti appartenevano.

L'opponente deduceva che, avendo natura di volontaria giurisdizione, il provvedimento di revoca dell'amministratore di condominio non poteva contenere alcuna statuizione sulle spese.

La manifesta infondatezza del ricorso è cerziorata sulla seguente progressione argomentativa:

1. secondo consolidato orientamento di questa Corte, è invero **inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte d'appello provvede sul reclamo contro il decreto del tribunale** in tema di revoca

- dell'amministratore di condominio, previsto dagli artt. 1129 e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, **ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento**, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo (Cass. Sez. 6 - 2, 28/07/2020, n. 15995; Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 6 - 2, 30/03/2017, n. 8283; Cass. Sez. 6 - 2; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524; Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957)
2. il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, che può essere intrapreso su ricorso di ciascun condomino, riveste un **carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare, ed è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela** ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore: il giudizio è improntato a **rapidità, informalità ed officiosità**, potendo, peraltro, il provvedimento essere adottato "sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente" (art. 64 disp. att. c.c., comma 1,)
 3. il decreto del tribunale di revoca **incide, quindi, sul rapporto di mandato** tra condomini ed amministratore al culmine di un procedimento camerale plurilaterale, nel quale, tuttavia, l'intervento giudiziale è pur sempre diretto all'attività di gestione di interessi.
 4. è consolidato il principio (posto da Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957) secondo il quale il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace al **regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c.**, secondo – quindi- i canoni della soccombenza, dato che la norma sul governo del carico suntuario si applica **a qualsiasi provvedimento che, nel risolvere contrapposte pretese, definisce il procedimento, e ciò indipendentemente dalla natura e dal rito del procedimento medesimo**; pertanto, la norma trova applicazione **anche ai provvedimenti di natura camerale e non contenziosa**, come quelli in materia di revoca dell'amministratore di condominio, sicchè, mentre la decisione nel merito del ricorso di cui all'art. 1129 c.c., comma 11, non è ricorribile in cassazione, la consequenziale statuizione relativa alle spese, in quanto dotata dei caratteri della definitività e della decisorietà, è impugnabile ai sensi dell'art. 111 Cost. (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 23/06/2017, n. 15706; Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 2, 01/09/2014, n. 18487; Cass. Sez. 2, 26/06/2006, n. 14742)

Trova il tempo, la Corte, di vanificare un richiamo non pertinente svolto dal ricorrente a Cass. Sez. 2 11/10/2018, n. 25336: evidenzia la Corte che la decisione riguarda – in realtà - un provvedimento con il quale la corte di appello aveva pronunciato sul **reclamo contro il decreto del tribunale in tema di nomina (e non di revoca)** dell'amministratore di condominio, previsto dall'**art. 1129 c.c., comma 1**, all'esito di procedimento che **non è diretto a risolvere un conflitto di interessi**, ma solo ad **assicurare al condominio l'esistenza dell'organo necessario per l'espletamento delle incombenze** ad esso demandate dalla

legge, e dalla cui definizione non può derivare una situazione di soccombenza ai fini della pronuncia sulle spese di lite (Cass. Sez. VI-2, 16/11/2017, n. 27165; Cass. Sez. 2, 06/05/2005, n. 9516; Cass. Sez. 2, 11/04/2002, n. 5194). E', quindi, evidente la differenza (anche sotto il profilo della conflittualità suntuaria) tra il procedimento di **revoca dell'amministratore** (per gravi irregolarità), dove una soccombenza c'è sicuramente e dove l'amministratore che assuma di esser stato ingiustamente revocato può far valere il suo buon diritto in sede di giudizio ordinario e quello di nomina dell'amministratore (in un condominio che ne sia privo) dove non c'è alcun effettivo contenzioso conflittuale.

25682

revoca per gravi irregolarità e ricorso per cassazione: una monotona conferma, ma la precisazione della modificabilità e/o revocabilità per fatti sopravvenuti della revoca stessa

Ancora di revoca per gravi irregolarità si occupa **Cassazione civile sez. VI, 13/11/2020, n. 25682.**

Il ricorrente impugna il decreto della Corte d'Appello che, pronunciando sulla richiesta di una condanna volta alla **modifica o revoca di precedente decreto** della medesima Corte d'Appello, avente ad oggetto il rigetto della domanda di revoca giudiziale dall'incarico dell'amministratore del Condominio evidenziava che l'istanza da lei proposta implicava un riesame delle cause di "gravi irregolarità" poste alla base dell'iniziale domanda (quanto, in specie, al mancato utilizzo del conto corrente condominiale per l'incasso dei contributi ed all'irregolare tenuta della contabilità).

Ribadisce la Corte coerenziatrice che:

1. è inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dall'art. 1129 e dall'art. 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo (Cass. Sez. 6 - 2, 28/07/2020, n. 15995; Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 6 - 2, 27/02/2012, n. 2986; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524; Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957)
2. il ricorrente equivoca sulla "natura contenziosa" del procedimento in esame: è – dice la Corte – caratteristica frequente dei procedimenti camerati plurilaterali, nei quali l'intervento giudiziale è pur sempre diretto all'attività di **gestione di interessi, l'incidenza su un diritto altrui dell'esercizio, da parte del giudice, di un potere gestorio** (si pensi all'analogo decreto della corte d'appello che decide sul reclamo avverso il provvedimento del tribunale reso ai sensi dell'art. 2409 c.c., parimenti non impugnabile con il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost.), **restando consentito al titolare del diritto di chiedere la tutela giurisdizionale a cognizione piena del diritto inciso**
3. **non** sono dunque ammissibili avverso il decreto in tema di revoca dell'amministratore di condominio **le censure proposte sotto forma di vizi in iudicando o in procedendo, dirette a rimettere di**

- discussione la sussistenza, o meno, delle gravi irregolarità ex art. 1129 c.c.**, comma 12, ovvero la valutazione dei presupposti legittimanti la statuizione di cessazione della materia del contendere, o, ancora, l'omesso esame di elementi istruttori che avrebbero diversamente potuto determinare il giudice del merito nella declaratoria della soccombenza virtuale (cfr. in termini Cass. Sez. 2, 06/05/2005, n. 9516)
4. va, quindi, ribadito (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 23/06/2017, n. 15706; Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957) come il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio
 - a. si svolge in camera di consiglio,
 - b. si conclude con decreto reclamabile alla corte d'appello (art. 64 disp. att. c.p.c.)
 - c. si struttura, pertanto, come giudizio camerale plurilaterale tipico, che culmina in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o "status"
 5. di conseguenza, il decreto con cui la corte d'appello provvede, su reclamo dell'interessato, in ordine alla domanda di revoca dell'amministratore di condominio, non avendo carattere decisorio e definitivo,
 - a. **non è ricorribile per cassazione** ai sensi dell'art. 111 Cost.,
 - b. può essere **revocato o modificato dalla stessa corte d'appello, per un preesistente vizio di legittimità o per un ripensamento sulle ragioni che indussero ad adottarlo** (restando attribuita al tribunale, giudice di primo grado, la competenza a disporre la revisione del provvedimento emesso in sede di reclamo, **sulla base di fatti sopravvenuti**; cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 18 marzo 2019, n. 7623; Cass. Sez. 1, 01/03/1983, n. 1540), ai sensi dell'art. 742 c.p.c., atteso che quest'ultima disposizione si riferisce, appunto, unicamente ai provvedimenti camerali privi dei caratteri di decisorietà e definitività (cfr. Cass. Sez. 1, 06/11/2006, n. 23673)
 6. il decreto con cui la Corte d'Appello dichiara, come nella specie, **ammissibile l'istanza di modifica o revoca, ex art. 742 c.p.c., del decreto pronunciato in sede di reclamo sul provvedimento di revoca dell'amministratore di condominio, comunque non costituisce "sentenza"**, ai fini ed agli effetti di cui all'art. 111 Cost., comma 7, essendo sprovvisto dei richiesti caratteri della definitività e decisorietà, in quanto
 - a. non contiene alcun giudizio in merito ai fatti controversi,
 - b. non pregiudica il diritto del condomino ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale,
 - c. nè il diritto dell'amministratore allo svolgimento del suo incarico
 - d. non è suscettibile di acquisire forza di giudicato, atteso che la pronuncia di inammissibilità resta pur sempre inserita in un provvedimento non decisorio sul rapporto sostanziale,
 - e. non può pertanto costituire autonomo oggetto di impugnazione per cassazione, avendo la pronuncia sull'osservanza delle norme processuali necessariamente la medesima natura dell'atto giurisdizionale cui il processo è preordinato (arg. da Cass. Sez. 1, 05/02/2008, n. 2756; Cass. Sez. 1, 01/02/2016, n. 1873; Cass. Sez. 6 - 1, 07/07/2011, n. 15070; Cass. Sez. 6 - 2, 18/01/2018, n. 1237)
 7. peraltro, anche nel procedimento volto alla modifica o revoca del decreto di revoca dell'amministratore per gravi irregolarità, si applica la

regola della soccombenza, come criterio normale posto dall'art. 91 c.p.c., Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957, seguita dalla costante interpretazione giurisprudenziale. Tale decisione, ricorda la Corte, ha espressamente affrontato e risolto affermativamente la questione dell'applicabilità dell'art. 91 c.p.c., al procedimento camerale azionato in base all'art. 1129 c.c., comma 11, ed all'art. 64 disp. att. c.p.c., chiarendo come il principio di soccombenza si riferisca ad ogni processo, senza distinzioni di natura e di rito, e come il termine "sentenza" sia usato dall'art. 91 c.p.c., nell'accezione di provvedimento che, nel risolvere contrapposte posizioni, chiude il procedimento stesso innanzi al giudice che lo emette, accezione perciò comprensiva delle ipotesi in cui tale provvedimento sia emesso nella forma dell'ordinanza o del decreto (si veda Cass. Sez. 2, 22/10/2013, n. 23955).

25782

negatoria servitutis
(reintegra) e
legittimazione
processuale del
condominio e
dell'amministratore

In una più complessa controversia, **Cassazione civile sez. II, 13/11/2020, n. 25782** offre un'opportuna ricapitolazione dei problemi relativi alla legittimazione (attiva e passiva) dell'amministratore.

Ricorda la Corte che la legittimazione dell'amministratore:

- a. dal **lato attivo** coincide con l'ambito delle sue attribuzioni (art. 1131 c.c.),
- b. dal **lato passivo**, non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione, anche di carattere reale, concernente le parti comuni dell'edificio, sicchè l'amministratore ha la facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari in conseguenza della "vocatio in ius". (cfr. Cass. sez. 2, 2 dicembre 1997, n. 12204, Cass., sez. 2, 21.05.2003, n. 7958)
 1. va riconosciuta la legittimazione attiva dell'amministratore di condominio - in base ad un'interpretazione estensiva dell'art. 1130 c.c., n. 4), ad esercitare l'azione di reintegrazione nel possesso,
 2. deve riconoscersi la sua legittimazione passiva qualora un'azione relativa alle parti comuni venga svolta nei confronti del condominio e si tratti di compiere atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio (Cassazione civile sez. II, 27/07/2007, n. 16631).
 3. **L'amministratore** di un condominio che compia un atto di impossessamento violento o clandestino **in base ad autorizzazione o delibera assembleare**, deve considerarsi autore materiale dello spoglio, mentre autore morale dello stesso deve essere considerata la collettività condominiale rappresentata dall'assemblea, per cui l'azione di reintegrazione può essere proposta sia contro il condominio, sia contro l'amministratore, quale autore materiale dello spoglio (Cass. civ., sez. 2, 24.05.2002, n. 7621): per esempio (ed è il caso esaminato) *la collocazione delle transenne metalliche disposta dall'amministratore*, importa che della lesione del possesso non possa che rispondere *l'amministratore, quale rappresentante dell'ente di gestione* per la tutela delle parti comuni.

25786

distanze e diritto di superficie: quando si estingue per prescrizione: una ricapitolazione sul concetto di costruzione

Di una peculiare fattispecie si occupa **Cassazione civile sez. II, 13/11/2020, n.25786**: distanze e proprietà superficaria sono, infatti, temi che ineriscono in modo peculiare all'0 universo condominiale.

Il caso: i proprietari dell' immobile posto al piano terreno di un immobile, con annesso cortile, convenivano in giudizio i proprietari dell'immobile posto al primo piano, confinante con il già menzionato cortile, lamentando l'apposizione da parte del dante causa dei convenuti di travi in ferro e lamiere, successivamente sostituite da grate metalliche del tipo "Orsogrill" a copertura dello spazio sovrastante il cortile di loro proprietà.

Secondo quanto denunciato dagli attori, ciò precludeva il pieno godimento del cortile, privandolo di luce e aria, creando anche un danno a causa della caduta di frammenti di materiale e di ruggine.

Alla richiesta di rimozione del manufatto si opponevano i convenuti, precisando che la copertura era conforme ad un diritto espressamente riconosciuto al loro dante causa con un contratto di transazione stipulato con il precedente proprietario dell'immobile degli attori.

Il Tribunale rigettava la domanda, ritenendo provato che la copertura metallica insistente sopra il cortile degli attori rappresentava una legittima estrinsecazione di un diritto di superficie sussistente in capo ai convenuti, proprio in virtù del contratto di transazione sopracitato.

In concreto, osservava il Tribunale, al di là del materiale utilizzato, *la copertura doveva ritenersi legittima espressione del diritto di superficie, riconosciuto ai convenuti sopra il cortile degli attori.*

Di diverso avviso andava la Corte di Appello, secondo la quale il diritto di superficie reclamato dagli attori doveva considerarsi prescritto, con conseguente (contestuale) condanna degli appellati alla rimozione di quanto posto a copertura del cortile. Secondo la Corte di Appello, il diritto di superficie si concretizza nella realizzazione dell'opera e, dunque, se nel ventennio la costruzione non viene edificata il relativo diritto di superficie deve considerarsi estinto per prescrizione ex art. 954 c.c., u.c.

Proponevano ricorso per cassazione i soccombenti, ricorso che incontrava il favore della corte sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

- la Corte d'appello ha erroneamente ritenuto che l'apposizione da parte dei convenuti/appellati di travi di ferro, poi sostituite da una struttura metallica tipo "orsogrill", non costituisse esercizio del diritto di superficie e non fosse un'attività idonea ad interrompere il termine di prescrizione, poiché gli appellati si erano limitati ad *occupare idealmente lo spazio sovrastante il cortile*, contrariamente alla facoltà di estendere la costruzione della soletta sino a copertura totale del cortiletto annesso allo stabile dei venditori, espressamente contenuto nella transazione. L'apposizione di tale materiale non poteva ritenersi in alcun modo diretto alla realizzazione della soletta

- per l'effetto, secondo i giudici del merito, doveva ritenersi configurabile la fattispecie estintiva del diritto di superficie, prevista dall'art. 954 c.c., u.c., vale a dire il "**non uso**" protratto per venti anni, giacchè il diritto di superficie non era stato esercitato con la realizzazione delle opere previste.

Ebbene, osserva la Corte, tale assunto non può ritenersi condivisibile, atteso che poggia su una interpretazione errata della nozione di costruzione cui ricondurre l'esercizio dello ius edificandi da parte dei ricorrenti, ai sensi dell'art. 952 c.c., comma 1 e art. 954 c.c., u.c..

Infatti:

- l'art. 952 c.c. prevede che il proprietario possa costituire il "diritto di fare e mantenere una costruzione" al di sopra del suolo a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Si tratta di diritto reale su cosa altrui, temporalmente limitato, al quale fa seguito la proprietà superficiaria sulla costruzione. Se quest'ultima non è edificata, **al pari di ogni altro ius in re aliena, il diritto di superficie è soggetto ad estinzione per effetto del non uso** protrattosi per il tempo stabilito dalla legge (ex plurimis, (Sez. 2, Sent. n. 10498 del 1994)

- nel caso concreto, secondo la Corte, **le opere realizzate dai ricorrenti devono essere considerate espressione dello ius edificandi e, dunque, integrano l'esercizio del suddetto diritto.** Infatti, ai fini della soluzione della questione, il collegio ritiene di dover aderire alla nozione di costruzione recentemente chiarita, anche in riferimento al diritto di superficie, dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 8434 del 2020, che ha avuto modo di precisare che "la giurisprudenza di legittimità ha già chiarito che costituisce bene immobile

- qualsiasi costruzione, di qualunque materiale formata, che sia incorporata o materialmente congiunta al suolo, anche se a scopo transitorio (Cass. n. 679/1968);
- qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, e ciò indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dall'uniformità o continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua funzione o destinazione (Cass. n. 20574/2007);
- la nozione di costruzione non è limitata a realizzazioni di tipo strettamente edile, ma si estende ad un qualsiasi manufatto, avente caratteristiche di consistenza e stabilità, per le quali non rileva la qualità del materiale adoperato (Cass. n. 4679/2009);
- la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera, non completamente interrata, avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo (Cass. n. 22127/2009 che ha ritenuto che integrasse la nozione di "costruzione" una baracca di zinco costituita solo da pilastri sorreggenti lamiere, priva di m. perimetrali ma dotata di copertura
- non può condividersi l'opinione, avanzata in dottrina, secondo la quale il concetto di costruzione di cui all'art. 952 c.c. evocerebbe una nozione tradizionale di costruzione che richiamerebbe pur sempre l'idea di un

manufatto stabilmente destinato a circoscrivere lo spazio e, quindi, a distinguere uno spazio interno dallo spazio esterno, in tal modo generando un volume.

Fatta applicazione di tali principi, osserva la Corte che è errato il convincimento manifestato dal giudice del merito, secondo il quale doveva escludersi che le lastre di "orsogril" apposte dal dante causa dei ricorrenti in esecuzione della transazione con la quale era stato costituito il diritto reale di superficie sulla proprietà dei controricorrenti potessero ritenersi modalità di realizzazione della soletta.

A' fini dell' integrazione dell' "uso" preclusivo all' integrazione dell' estinzione del diritto reale, la qualità del materiale utilizzato non rileva in alcun modo: dunque, l'opera in esame presenta tutti i requisiti propri della costruzione nel senso indicato dalle Sezioni Unite quali **la solidità, stabilità e immobilizzazione** nel senso sopra chiarito, oltre ad **aumentare la superficie** del bene immobile ed essere funzionale ad aumentare il piano di calpestio.

Ecco così la sintesi accolta nel principio di diritto: "*Ai fini dell'esercizio dello ius edificandi ai sensi dell'art. 952 c.c., comma 1 e art. 954 c.c., u.c., è qualificabile come costruzione qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità, ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal materiale impiegato per la sua realizzazione, purchè determini un ampliamento della superficie e della funzionalità dell'immobile*". Camera di consiglio della Sezione seconda civile, il 15 settembre 2020.

25790

obbligo
(amministrativo) di
realizzare una canna
fumaria sulla facciata
condominiale e tutela
dell'architettura del
fabbricato. Ancora su
innovazione
individuale (1122 c.c.)
e pari uso (1102 c.c.)

La pronuncia di **Corte di Cassazione, sez. II Civile 13 novembre 2020, n. 25790** ha un disteso argomentativo che potremmo definire sistemico.

Il giudice di merito hanno ritenuto che che la canna fumaria (condotta di aspirazione imposta dall'amministrazione sanitaria) realizzata dalla condominiale deturpasse l'architettura del fabbricato e che – quindi- essa andasse rimossa, anche se il manufatto era a servizio dell' attività commerciale di ristorazione esercitata dalla ricorrente.

Essa, quindi, andava rimossa, perché

- a. ledeva la **linearità** dell' edificio
- b. causava un oggettivo pregiudizio al **decoro architettonico**

La condomina soccombente proponeva ricorso per Cassazione eccependo che la fattispecie considerata esulava dall'ambito di operatività dell'art. 1122 (opere del condomino sulla sua proprietà o su parti normalmente destinate all' uso comune o destinate all' uso individuale) e 1102 (uso più intenso della cosa comune, con il limite della destinazione e del pari uso).

Avverso tale statuizione proponeva ricorso per cassazione la condomina soccombente, eccependo che non doveva trovare applicazione l'art. 1122 c.c. (*divieto di esecuzione di opere che rechino danno alle parti comuni, o determinino pregiudizio*

alla stabilità, alla sicurezza ed al decoro architettonico dell'edificio), ma solo l'art. 1102 (sul mero uso più intenso) c.c.

Il parziale accoglimento del ricorso offre il destro alla Corte per un esame a tutto campo dei due istituti, sulla premessa che la doglianza sollevata con riferimento alla norma da ultimo citata va considerata inammissibile.

Ciò secondo la seguente progressione argomentativa:

- secondo consolidata giurisprudenza, **l'utilizzazione con impianti destinati a servizio esclusivo di un'unità immobiliare** di proprietà individuale di parti comuni dell'edificio condominiale (nella specie: installazione di una canna fumaria a servizio dell'attività di ristorazione esercitata) esige il rispetto delle regole dettate dall'**art. 1102 c.c.**

- la domanda azionata da un condomino per accertare la **legittimità dell'uso di una parte comune**, quale, nella specie, la facciata dell'edificio, in base al disposto di cui all'art. 1102 c.c., ha **natura reale**, in quanto si fonda sulla verifica dei limiti del diritto di comproprietà su un bene (in quest'ambito, *spetta al giudice verificare* se l'opera arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale, trattandosi di -necessario rispetto – del *limite legale* compreso nel principio generale dettato da tale norma e che perciò deve guidare l'indagine giudiziale sulla verifica delle *condizioni di liceità* del mutamento di uso

- nello specifico, l'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune che, seppur conforme alla destinazione della stessa, ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico;

- e si ha, in concreto, **pregiudizio** (Cass. Sez. 2, 16/01/2007, n. 851)

- a. **non** già quando si mutano le originali **LINEE architettoniche**,
- b. ma quando la nuova opera si rifletta **negativamente sull'insieme dell'armonico ASPETTO dello stabile**, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio
- c. indipendentemente dal **grado di visibilità delle innovazioni** contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate. Stabilire se vi sia alterazione dell'aspetto architettonico è **valutazione esclusivamente riservata al giudice del merito**, insindacabile in sede di legittimità (Cass. Sez. 2, 31/07/2013, n. 18350; Cass. Sez. 2, 23/02/2012, n. 2741; Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10350; Cass. Sez. 2, 10/05/2004, n. 8852; Cass. Sez. 2, 16/05/2000, n. 6341; Cass. Sez. 2, 05/10/1976, n. 3256).

E qui arriva la parte più “sistemica” della decisione, che parte dalla condivisione di un rilievo, quello in forza del quale si può agevolmente affermare che **l'art. 1102 c.c. e l'art. 1120 c.c. sono disposizioni non sovrapponibili, avendo presupposti ed ambiti di operatività diversi**, perché le innovazioni,

di cui all'art. 1120 c.c., non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 c.c. Infatti (e fermo che entrambe le fattispecie hanno in comune l'elemento obiettivo consistente nella trasformazione della "res" o nel mutamento della destinazione):

- a. le **innovazioni** 1120= a sono costituite da opere di **trasformazione**, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione: nell'art. 1120 c.c. è l'interesse collettivo (estraneo all'ipotesi disciplinata dall'art. 1102 c.c.) di una maggioranza qualificata dei partecipanti, espresso da una deliberazione dell'assemblea
- b. le **modificazioni** = si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, **utilizzazione** della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 19/10/2012, n. 18052): qui, invece, la modifica non si confronta con un interesse generale, poiché essa perseguono solo l'interesse del singolo, laddove la disciplina delle innovazioni segna un limite alle attribuzioni dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712)
- c. ma diversità della situazione (oggettiva e soggettiva) non significa diversità (o, addirittura, assenza) di limiti: anche alle **innovazioni individuali** ex art. 1102 c.c., si applica, per **identità di "ratio", il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato** (ricordiamo, diverso dall'aspetto) previsto in materia di innovazioni dall'art. 1120 dello stesso codice (i precedenti evocati evidenziano che si tratta di precedenti assolutamente consolidati, tanto da potersi parlare di jus receptum: Cass. Sez. 2, 29/01/2020, n. 2002; Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712; Cass. Sez. 2, 31/07/2013, n. 18350; Cass. Sez. 2, 22/08/2012, n. 14607; Cass. Sez. 2, 22/08/2003, n. 12343; Cass. Sez. 2, 29/03/1994, n. 3084; Cass. Sez. 2, 14/01/1977, n. 179).
- d. del resto (per un'evidente ragione di esegesi lessicale) l'**art. 1122 c.c.**, non può applicarsi alla facciata condominiale, perché la disposizione (sia nel vecchio che nel nuovo testo) ha riguardo solo alle opere fatte dal condomino nella porzione o unità immobiliare di proprietà esclusiva (o comunque "destinata all'uso individuale"): quindi, non può riguardare un intervento sul "bene comune" qual è la facciata.

E qui la ricorrente introduce un ambito di indagine che la Corte smentisce immediatamente: secondo costui, infatti, in relazione al disposto dell'art. 1102 c.c., comma 1, rileva soltanto l'alterazione della destinazione della cosa comune, e non anche il pregiudizio del decoro architettonico, contemplato unicamente dall'art. 1120 c.c.

Viene, per contro, ribadito che il Codice civile stabilisce diverse limitazioni alle modifiche all'uso delle parti comuni, secondo che vengono apportate dai singoli o deliberate dai partecipanti riuniti in assemblea.

- innovazione individuale: a norma dell'**art. 1102 c.c., comma 1**, applicabile al condominio negli edifici in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c., ciascun condomino può apportare a sue spese le "modificazioni" necessarie per il

migliore godimento delle cose comuni, sempre che osservi il duplice limite di **non alterare la destinazione** e di non impedire agli altri partecipanti di farne **parimenti uso**, secondo il loro diritto: entro (e rispettati) questi limiti, non serve il consenso degli altri partecipanti e ciascun condomino *può servirsi altresì dei muri perimetrali comuni dell'edificio ed appoggiarvi tubi, fili, condutture, targhe, tende e altri manufatti analoghi*.

- alle innovazioni individuale, come detto, si applica anche l'ulteriore limite posto dall'art. 1120 c.c. per le innovazioni collettive: per cui, se anche esse non alterino la destinazione delle cose comuni, **si applica altresì il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'art. 1120 c.c.** in tema di innovazioni. Se così non fosse, il rapporto tra singolo condomino e condominio risulterebbe assolutamente sperequato: se il divieto di ledere il decoro architettonico del fabbricato - previsto esplicitamente per le nuove opere, deliberate dall'assemblea - non riguardasse anche le modificazioni, apportate a vantaggio proprio dal singolo condomino, questi, operando individualmente, **subirebbe, nell'uso delle parti comuni, restrizioni minori di quante ne incontra la maggioranza dei partecipanti riuniti in assemblea** (così Cass. Sez. 2, 29/03/1994, n. 3084; Cass. Sez. 2, 14/01/1977, n. 179). Nel concreto, proprio dal collegamento che deve comunque farsi tra l'art. 1102, l'art. 1120 e l'art. 1122 c.c., la Corte ha specificato come l'**installazione sulla facciata dell'edificio condominiale di una canna fumaria, di pertinenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, non debba recare danno alla cosa comune, alterandone il decoro architettonico** (Cass. Sez. 2, 31/07/2013, n. 18350).

- la nozione di "**decoro architettonico**", contemplata dall'art. 1120 c.c., comma 4, art. 1122 c.c., comma 1 e art. 1122-bis c.c., e sottesa, come visto, anche ai limiti di uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., ha una portata diversa da quella di "**aspetto architettonico**", cui si riferisce l'art. 1127 c.c., comma 3, quale limite alle sopraelevazioni.

1. **aspetto architettonico**: il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto esclusivamente in base alle **caratteristiche stilistiche** visivamente percepibili dell'immobile condominiale e verificando l'esistenza di un **danno economico valutabile** (cfr. Cass. Sez. 6-2, 12/09/2018, n. 22156; Cass. Sez. 6-2, 28/06/2017, n. 16258; Cass. Sez. 2, 15/11/2016, n. 23256; Cass. Sez. 2, 24/04/2013, n. 10048; Cass. Sez. 2, 07/02/2008, n. 2865; Cass. Sez. 2, 22/01/2004, n. 1025; Cass. Sez. 2, 27/04/1989, n. 1947)
2. **decoro architettonico**: attiene a tutto ciò che si riferisce alle **linee essenziali del fabbricato**, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia estetica ed armonica, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità (si veda, ad es., Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398). Quindi:
 - a. **non** occorre che il fabbricato abbia un particolare **pregio artistico**,
 - b. **non** rileva che tale fisionomia sia stata già **gravemente ed evidentemente compromessa** da precedenti interventi sull'immobile (Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398)

- c. **non** interessa neppure la **diminuzione di valore economico** correlata alla modifica, in quanto, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, per effetto della realizzazione di una canna fumaria apposta sulla facciata, si tratta di c.d. danno in re ipsa, perchè **il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico**, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata - in quanto di per sé meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione (così Cass. Sez. 2, 31/03/2006, n. 7625; Cass. Sez. 2, 24/03/2004, n. 5899; Cass. Sez. 2, 15/04/2002, n. 5417)
- d. **non** interessa che si tratti della **facciata principale o di una facciata secondaria** dell'edificio, in quanto, nell'ambito del condominio edilizio, le facciate stanno ad indicare l'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che connotano il fabbricato, imprimendogli una fisionomia autonoma e un particolare pregio estetico. La facciata rappresenta, quindi, l'immagine stessa dell'edificio, la sua sagoma esterna e visibile, nella quale rientrano, senza differenza, sia la parte anteriore, frontale e principale, che gli altri lati dello stabile
- e. il concetto di "decoro architettonico", come tutti quelli elaborati dalle scienze idiografiche (qual è appunto l'architettura), che non poggiano su leggi generalizzabili, ma studiano oggetti singoli, **non è connotato dall'assolutezza dell'inferenza induttiva tipica delle scienze** che, al contrario, elaborano frequenze statistiche direttamente rilevanti per l'accertamento del fatto litigioso: si tratta, perciò, di nozione che la legge configura con disposizione delineante un modulo generico, il quale richiede di essere specificato in sede interpretativa, mediante l'accertamento della concreta ricorrenza, nella vicenda dedotta in giudizio, degli elementi che integrano il parametro normativo, ponendosi sul piano del giudizio di fatto
3. agli effetti dell'**art. 1102 c.c.**, con particolare riguardo proprio al **muro perimetrale del fabbricato, bisogna ritenere che vada preservato l'uso potenziale**, spettante a tutti i condomini, di **collocarvi gli impianti che possano considerarsi indispensabili** ai fini di una reale abitabilità dei rispettivi appartamenti, intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene (cfr. Cass. Sez. 2, 15/07/1995, n. 7752; Cass. Sez. 2, 18/06/1991, n. 6885; Cass. Sez. 2, 05/12/1990, n. 11695), per cui non può ritenersi consentito di giustificare l'esigenza di un condomino di trarre dal bene comune **una utilità aggiuntiva e più intensa, sia pure in spregio al decoro architettonico dell'edificio, per consentirgli lo svolgimento di un'attività commerciale o industriale.**

Il ricorso, invece, è accolto con riferimento al motivo afferente la mancata considerazione, da parte del giudice del gravame, di eventuali soluzioni alternative, relativamente alla proposta di realizzazione della tubazione.

Anche qui emerge (almeno indirettamente) una sorta di linea-guida: la Corte di Appello si è limitata ad affermare che le soluzioni alternative proposte nel corso del giudizio di appello non potevano essere considerate perché l'appello avrebbe dovuto esser considerato nei limiti di quanto *“intra originariamente alligata”*: con ciò implicitamente affermando l'inammissibilità della correlativa istanza, perché contrastante con il divieto di “nova”, mentre – dicono i giudici del merito, tali soluzioni alternative avrebbero dovuto "essere offerte dall'appellante al Condominio".

Ma, oppone la Cassazione, la domanda azionata da un condomino, volta, come nella specie, all'**accertamento del diritto di un condomino ad installare una canna fumaria sulla facciata dell'edificio condominiale, in base al disposto di cui all'art. 1102 c.c., ha natura reale**, in quanto si fonda sulla verifica dei limiti del diritto di comproprietà su un bene. Essa perciò rientra nel novero delle **azioni relative ai diritti autodeterminati, individuati sulla base del bene che ne forma l'oggetto**, la cui **"causa petendi" s'identifica con lo stesso diritto di comproprietà sul bene comune**, sicché comunque non vi è diversità di domande, ove l'attore, nel corso del giudizio, deduca a fondamento della sua pretesa **modalità realizzative della medesima opera diverse** da quelle originariamente prospettate, trattandosi di allegazione compresa nel medesimo "petitum", consistente nella richiesta di accertamento giudiziale delle condizioni di liceità del mutamento di uso.

Su questo la Cassazione richiede una nuova verifica, che – ovviamente – è rimessa al giudice del rinvio, con specifico riferimento alla verifica dell' *effettiva portata ed estensione della domanda di accertamento del diritto della ricorrente di servirsi della cosa comune*, nei limiti di cui all'art. 1102 c.c., operando le modificazioni di consistenza e struttura ulteriormente specificate in sede di gravame.

26529

ancora sulla
definizione di “gravi
difetti costruttivi

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. III, 20/11/2020 n.26529**, avente ad oggetto una controversia che riguarda un immobile facente parte di un condominio, il cui proprietario lamentava (imputandole all'appaltatore) l'esistenza di fessurazioni ed evocando, quindi, la responsabilità per vizi - ex art. 1669 c.c., - dell'appaltatore e del direttore dei lavori, e per sentirli condannare ad effettuare gli interventi necessari e al risarcimento dei danni, offre il estro alla Corte per ribadire la definizione del vizio rilevante a' sensi della norma da ultimo invocata.

Precisa, infatti, la Corte che l'ambito dei **"gravi difetti"** rilevanti in relazione all'art. 1669 c.c., con richiamo a Cass. n. 19868/2009 (secondo cui "i gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa consistono in **quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità**, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua **funzione economica e pratica** e secondo la sua intrinseca natura"), sottolineando che quello appena cerziorato esprime un principio ormai consolidato nella giurisprudenza di legittimità (cfr. anche Cass. n. 24230/2018).

Nel concreto è corretto qualificare grave difetto la flessione del solaio del piano pilotis e dei solai soprastanti, il distacco della muratura e le conseguenti fessurazioni apparse sia sul solaio che sulle pareti perimetrali comuni dell'edificio, sull'accertato presupposto che tali fenomeni erano ascrivibili a eccessiva deformabilità del solaio e ritenendo che gli stessi, pur non compromettendo la sicurezza dell'immobile agli effetti della stabilità, mal si adattano alle esigenze di un edificio di abitazione (peraltro "di un certo pregio"): ciò, quindi, importava l'applicabilità, in concreto, della previsione di cui all'art. 1669 c.c., di cui risultavano rispettati i termini di decadenza e prescrizione.

Sotto il profilo motivazionale, ribadisce la Corte che "in materia di appalto avente ad oggetto la costruzione di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, **l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 c.c., che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore** (e, quindi, si sottolinea, anche nei confronti degli aventi causa dall'originario acquirente – committente n.d.r.) **, ovvero in quella posta dagli artt. 1667 e 1668 c.c., in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera**, rientra nei compiti propri del giudice del merito, coinvolgendo l'accertamento e la valutazione degli elementi di fatto del caso concreto" (Cass. n. 22093/2019);

26680

il secondo bagno in un'abitazione di ordinarie dimensioni è un'esigenza "essenziale", che, quindi, nel condominio legittima la disapplicazione delle distanze minime ex art. 899 c.c.

Di particole interesse pratico pronuncia **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 7 luglio – 24 novembre 2020, n. 26680**

La fattispecie: un condomino intentava causa nei confronti del proprietario dell'appartamento posto al piano superiore, lamentando che costui aveva posto dei tubi in violazione delle distanze legali, a sensi dell'art. 889 c.c. ([I]. Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette. [II]. Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine. [III]. Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali.) .

Dopo una serie di vicende processuali (connesse all'integrità del contraddittorio ed al mancato rispetto dei termini minimi di comparizione) la causa torna in Cassazione, dopo che, in riforma della sentenza di primo grado, il giudice di appello rigettava la domanda dell'attore.

Secondo il giudice di appello, **in relazione alle installazioni dei tubi nei solai che separano i piani di un edificio condominiale, doveva applicarsi l'art. 1102 c.c.**; quindi, accertò che l'uso più intenso del solaio comune intermedio non era concretamente inidoneo a pregiudicare l'utilizzo del bene condominiale ed a provocare una particolare situazione di danno o di pericolo.

La Corte territoriale **escluse, inoltre, la violazione dell'art. 889 c.c.**, in quanto incompatibile con la struttura dell'edificio e delle esigenze abitative connesse alla

creazione di un secondo bagno, necessario in un'abitazione di taglio medio, peraltro ubicato in adiacenza a quello preesistente.

La Cassazione, fa le mostre di condividere l'orientamento assunto dai giudici di merito, rilevando che:

- sulla dedotta violazione dell'art. 889 c.c. costituisce jus receptum quello in forza del quale **le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione, rispetto alle singole unità immobiliari, solo in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la natura dei diritti e delle facoltà dei condomini**, sicché il giudice deve accertare se la rigorosa osservanza di dette disposizioni non sia irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il temperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza tra i condomini. (Cassazione civile sez. II, 2/02/2016, n. 1989; Cassazione civile sez. II, 28/06/2019, n. 17549)

- più nello specifico, per quanto attiene la realizzazione del secondo bagno, **la disposizione dell'art. 889 c.c.**, relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è **applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo** che si tratti di **impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile**, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene; ne consegue che la creazione o la modifica di un secondo bagno nelle moderne abitazioni di taglio medio trattandosi di **un'esigenza tanto diffusa da rivestire il carattere dell'essenzialità** - giustifica la mancata applicazione dell'art. 889 c.c. negli edifici in condominio (Cassazione civile sez. II, 09/06/2009, n. 13313).

Nello specifico, la corte di merito ha accertato che l'installazione delle tubazioni nel solaio intermedio - peraltro *già attraversato dalle tubazioni a servizio del bagno preesistente* tra i due piani - da parte del proprietario del piano soprastante rispondeva all'esigenza di dotare di un secondo bagno un appartamento di taglio medio, costituito da quattro camere e servizi di circa 80 mq., esigenza di carattere essenziale, indipendentemente dal concreto utilizzo del proprietario.

Secondo la Corte di legittimità, **la realizzazione del secondo bagno non aveva arrecato pregiudizio nell'utilizzo dei beni comuni da parte degli altri condomini**, risolvendosi l'installazione delle tubature in un uso più intenso del solaio, peraltro realizzato in adiacenza a quello preesistente.

26691

condominio e rivendica della comproprietà di una corte ritenuta comune con altro proprietario

Singolare e certamente insolito il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 24/11/2020, n.26691**.

Il condominio e i singoli condomini convenivano in giudizio il proprietario del fondo confinante perché:

- a. in via principale fosse loro riconosciuta la comproprietà della limitrofa corte;

- b. in subordina, fosse loro riconosciuta la comproprietà del mappale in questione per usucapione decennale in base al titolo ex art. 1159 c.c., in conformità di un precedente atto di compravendita.

Il convenuto, nel costituirsi, proponeva domanda riconvenzionale, che il Tribunale accoglieva, dichiarandolo proprietario del mappale in contestazione, in forza del perfezionamento di usucapione ventennale.

La sentenza (particolarmente complessa ed articolata) merita di esser qui considerata per il passaggio nel quale definisce (e ribadisce) i requisiti del possesso valido ad integrare l'usucapione, nel caso di bene comune. Si ribadisce che "In tema di comunione, il **comproprietario** che sia nel possesso del bene comune può, **prima della divisione, usucapire la quota degli altri comunisti, senza necessità di interversione del titolo del possesso** e, se già possiede animo proprio ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad **estendere tale possesso in termini di esclusività**, a tal fine occorrendo che goda del bene in modo **inconciliabile** con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare in modo univoco la volontà di possedere uti dominus e non più uti condominus, senza che possa considerarsi sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune" (Sez. 6-2, Ord. n. 24781 del 2017).

26703

ancora sul pari uso
della cosa comune:
ancora sulle aperture
del muro perimetrale

Di "pari uso" della cosa comune e, più in generale dell'operatività dell'art. 1102 c.c. nel caso di condomino che apra due porte carrabili nel muro perimetrale dell'edificio condominiale per mettere in comunicazione il garage di sua proprietà esclusiva con il cortile comune e con la pubblica via, si occupa **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 24 novembre 2020, n. 26703.**

I giudici del merito hanno accolto l'appello proposto dal Condominio ed hanno ordinato alla ricorrente di rimuovere le aperture in contestazione, potendo che esse realizzavano un illecito utilizzo delle parti comuni, ex art. 1102 c.c., in quanto le aperture in questione, per le loro dimensioni, si connotavano come rilevanti alterazioni della destinazione del muro perimetrale, il quale veniva privato anche della sua funzione di contenimento.

La Corte, tuttavia, dichiara l'inammissibilità del gravame, atteso che:

- con accertamento in fatto, insindacabile in sede di legittimità, i giudici del merito hanno accertato che la ricorrente aveva aperto sul muro perimetrale condominiale due porte carrabili, una verso il cortile comune ed una verso la pubblica via, porte che per le loro dimensioni comportavano una notevole alterazione della funzione di contenimento del muro, e che peraltro cagionavano una riduzione della possibilità di uso del cortile comune a scopo di parcheggio, per la necessità di lasciare uno spazio di manovra alle autovetture che dovessero accedere al garage privato;

- quindi la condanna alla rimozione risultava pienamente conforme all'orientamento di legittimità, secondo il quale (Cass. Sez. 2, 18/02/1998, n. 1708; Cass. 14/12/1994, n. 10704; Cass. Sez. 2, 17/07/1962, n. 1899):

- a. la nozione di **pari uso** della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., seppur **non** vada intesa nel senso di **uso identico e contemporaneo** (dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione), implica, tuttavia, la condizione che il medesimo sia **compatibile con i diritti degli altri**, essendo i rapporti condominiali informati al principio di **solidarietà**, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione;
- b. quindi, il proprietario di vani terranei di un edificio in condominio può, perciò, **aprire porte di comunicazione tra tali vani e il contiguo cortile comune**, ovvero per accedere ai primi dalla via pubblica, pur se uno o più dei detti vani siano già serviti da autonomo ingresso dalla stessa via, rientrando ciò nella facoltà di ciascun condomino di utilizzare la cosa comune per il miglior godimento della stessa anche apportandovi opportune modificazioni, sempre che non ne risulti alterata la destinazione e ne sia impedito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto;
- c. nel caso concretamente considerato era stato legittimamente (e con insindacabile apprezzamento riservato al giudice del merito) accertato il superamento dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. al condomino, essendosi ritenuta l'alterazione, nell'uso solitario della cosa comune, della destinazione naturalmente impressa alla stessa

Ed è sulla scorta di questo percorso argomentativo che il ricorso (volto, nella buona sostanza, a sollecitare una rivalutazione del materiale istruttorio apprezzato nelle fasi di merito) viene dichiarato inammissibile.

26713

muro a confine;
distanze, distacco e
diritto di prevenzione

La sentenza in esame si occupa anch'essa di una materia concettualmente limitrofa a quella condominiale, fermo restando che "muro di confine" e distanze e distacco" sono questioni ricoprenti in ambito condominiale. E, dunque, vediamo che dice **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 24 novembre 2020, n. 26713**

L'attore conveniva in giudizio il convenuto, deducendo la perpetrata violazioni in tema di distanze tra costruzioni in relazione a un immobile confinante, e chiedendo la condanna del convenuto all'arretramento del fabbricato sino alla distanza di 8 mt dal muro di costruzione che divideva le proprietà delle parti.

Il Tribunale accoglieva la domanda attorea, sul presupposto che il muro posto al confine tra le due proprietà doveva considerarsi quale costruzione e dunque la distanza di 8 mt prevista dal regolamento comunale doveva trovare applicazione.

La Corte accoglieva parzialmente il gravame, riformando la sentenza di primo grado e condannando la parte appellante all'arretramento del proprio

fabbricato sino a raggiungere la distanza di 4 mt. dalla facciata esterna del muro a confine tra le due proprietà: ciò in quanto era errato qualificare il muro posto a confine tra le due proprietà quale muro di costruzione e non muro di cinta.

Secondo la Corte di merito l'esenzione dal rispetto delle distanze tra costruzioni di cui all'art. 878 c.c. doveva applicarsi anche in presenza di un manufatto che, seppure in tutto o in parte carente di alcune delle caratteristiche di cui al richiamato art. 878 c.c., fosse *comunque idoneo a delimitare un fondo nel caso gli si potesse riconoscere la funzione e l'utilità di demarcare la linea di confine dello stesso*. Questa sentenza che, in ogni caso, prevedeva l'arretramento, non risultando rispettata la distanza minima dal confine stabilita dal regolamento edilizio, era impugnata per Cassazione dai soccombenti, gravame che incontrava il favore della Corte, la quale rilevava che:

1. Era certamente nel giusto la Corte di Appello nell'attribuire al muro di cinta al manufatto posto a confine tra i fondi. L'affermazione è perfettamente in linea con l'orientamento consolidato, secondo il quale "L'esenzione dal rispetto delle distanze tra costruzioni, prevista dall'art. 878 c.c., si applica sia ai muri di cinta, qualificati dalla destinazione alla recinzione di una determinata proprietà, dall'altezza non superiore a tre metri, dall'emersione dal suolo nonché dall'isolamento di entrambe le facce da altre costruzioni, sia ai manufatti che, pur carenti di alcuni dei requisiti indicati, siano comunque idonei a delimitare un fondo ed abbiano ugualmente la funzione e l'utilità di demarcare la linea di confine e di recingere il fondo" (Sez. 2, Sent. n. 3037 del 2015, Sez. 2, Sent. n. 8671 del 2001).
2. Una volta confermata la natura di muro di cinta del manufatto posto a confine e ribadito che, ai sensi **dell'art.878 c.c. il muro di cinta (anche se alto più di tre metri) non si calcola** ai fini delle distanze, va richiamato e confermato l'orientamento di legittimità, secondo il quale i **regolamenti edilizi** in materia di **distanze tra costruzioni** contengono norme di immediata applicazione, salvo il limite, **nel caso di norme più restrittive, dei cosiddetti "diritti quesiti"** (per cui la disciplina più restrittiva non si applica alle costruzioni che, alla data dell'entrata in vigore della normativa, possano considerarsi "già sorte"), e, nel caso di norme più favorevoli, dell'eventuale giudicato formatosi sulla legittimità o meno della costruzione. Ne consegue la inammissibilità dell'ordine di demolizione di costruzioni che, illegittime secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, tali non siano più alla stregua delle norme vigenti al momento della decisione, salvo, ove ne ricorrano le condizioni, il diritto al risarcimento dei danni prodottisi "medio tempore", ossia di quelli conseguenti alla illegittimità della costruzione nel periodo compreso tra la sua costruzione e l'avvento della nuova disciplina (Sez. 2, Sent. n. 14446 del 2010): dunque, non poteva esser – in concreto – disposto l'arretramento, atteso che il muro era stato realizzato nel pieno rispetto delle disposizioni regolamentari vigenti all'epoca della sua erezione.

3. Sotto lo specifico profilo afferente l'operatività del diritto di prevenzione, la Corte richiama l'orientamento consacrato dalle Sezioni Unite (S.U., Sent. del 19 maggio 2016 n. 10318) che chiamate a comporre il contrasto registratosi nella giurisprudenza di legittimità sulla questione dell'applicabilità del **principio di prevenzione nell'ipotesi in cui le disposizioni di un regolamento edilizio locale prevedano esclusivamente una distanza tra fabbricati maggiore rispetto a quella prevista dal codice, senza imporre altresì il rispetto di una distanza (distacco n.d.r.) minima delle costruzioni dal confine**, hanno chiarito che **il principio di prevenzione si applica anche quando le disposizioni di un regolamento locale prevedano una distanza minima tra le costruzioni in misura maggiore a quella codicistica, senza prescrivere altresì una distanza minima dal confine o vietare espressamente la costruzione in appoggio o aderenza**.

Questo, dunque, il principio di diritto enunciato:

"Un regolamento locale che si limiti a stabilire una distanza tra le costruzioni superiore a quella prevista dal codice civile, senza imporre un distacco minimo delle costruzioni dal confine, non incide sul principio della prevenzione, come disciplinato dal codice civile, e non preclude, quindi, al preveniente la possibilità di costruire sul confine o a distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni, nè al prevenuto la corrispondente facoltà di costruire in appoggio o in aderenza, in presenza dei presupposti previsti dagli artt. 874, 875 e 877 c.c."

Da ciò, dunque, l'accoglimento del ricorso.

27300

intervento in causa, legittimazione dei singoli condomini ed accertamento della qualità di condomino, all'esito di giudizio ex art. 2932 c.c.

Ricca di spunti di riflessione è la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 30/11/2020, n.27300**. Particolarmente complessa la fattispecie effettivamente considerata.

La Corte di Appello, accogliendo il gravame proposto avverso alla sentenza di primo grado, dichiarava che l'appellante non rivestiva la qualità di condomina e non poteva, per l'effetto, vantare alcun diritto sui beni accessori che la costruttrice aveva riservato ai proprietari delle unità immobiliari, tra cui l'impianto di depurazione.

Nel giudizio di primo grado (all'esito del quale era stata dichiarata la cessazione della materia del contendere) aveva però effettuato **intervento volontario altro condomino**, il quale chiedeva di dichiarare *anteriore il proprio acquisto*, avvenuto in forza di precedente sentenza resa ai sensi dell'art. 2932 c.c. (adempimento giudiziale dell'obbligo di concludere un contratto), nonchè di accertare, perciò, che la l'appellante non potesse vantare la qualità di "facente parte del condominio".

Il giudice di appello, ritenuta l'ammissibilità dell'intervento spiegato ex art. 105 c.p.c., al fine di verificare *l'appartenenza alla all'appellante, a titolo condominiale, dell'impianto di depurazione, ha affermato che dovesse farsi riferimento non alla*

trascrizione del regolamento contrattuale allegato al primo atto di vendita di unità immobiliare..., bensì alla data della della precedente trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c.

Rilevava la Corte che il contratto preliminare di acquisto stipulato comprendeva tra i beni comuni promessi in vendita, in uno all'appartamento, anche l'impianto di depurazione delle acque ed il relativo vialetto pedonale, escludendo dal trasferimento espressamente soltanto le boutiques ed il complesso ristorante - bar - night club. Sicchè la reclamante, proprietaria degli immobili adibiti a zona commerciale, che aveva dedotto di aver acquistato anche l'area di sedime dell'impianto di depurazione in forza del contratto, non poteva intendersi condomina, nè poteva vantare alcun diritto sui beni condominiali, tra cui l'impianto di depurazione.

Due – per quel che qui interessa- i motivi di ricorso che incontrano il favore della Corte

- violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 2932 c.c., avendo la Corte d'appello riconosciuto **efficacia prevalente alla trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c.** ai fini della verifica della consistenza del condominio, mentre **l'effetto traslativo della proprietà, in conseguenza di sentenza di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, si produce solo al momento del passaggio in giudicato della stessa.**
- violazione e falsa applicazione degli artt. 1130-1131 c.c. e dell'art. 105 c.p.c., dovendosi qualificare **non come autonomo, ma come adesivo e/o dipendente l'intervento** disteso dall' avente causa, sicchè doveva dichiararsi inammissibile l'appello proposto dal solo interventore.

- sull' intervento volontario dei singoli condomini, in un giudizio di impugnazione di delibera assembleare

Osserva la Corte che:

1. intervento adesivo autonomo

- in un giudizio di impugnazione di una deliberazione assembleare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., **i singoli condomini possono volontariamente costituirsi mediante intervento adesivo autonomo** (e quindi con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi anche in presenza di una rinuncia agli atti o di un'acquiescenza alla sentenza ad opera del condomino attore originario),
- ciò, però, a condizione che essi siano, **a loro volta, dotati di legittimazione ad impugnare la delibera,**
- ove la delibera si sia, nei loro confronti, consolidata (ovviamente, si tratta di delibera annullabile) e, quindi detti condomini siano **decaduti**, gli stessi sono legittimati a svolgere **soltanto intervento adesivo dipendente**

2. intervento ad adiuvandum

- diverso discorso va svolto con riguardo all' **intervento adesivo ad adiuvandum**: deve ritenersi ammissibile anche un intervento dei singoli condomini **a favore del condominio**, e cioè per **sostenere la validità della deliberazione impugnata**

3. intervento adesivo dipendente

- quando poi si tratti di controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale non relative ai diritti reali su **parti o servizi comune, ma alla gestione degli stessi**, e, dunque, intese a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale, quali quelle relative alla **ripartizione delle spese**, essendo rispetto ad esse **unico legittimato passivo l'amministratore**, l'eventuale intervento del singolo condomino è (stante la legittimazione esclusiva dell'amministratore) **adesivo dipendente**, sicchè questi non è ammesso a proporre gravame avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio (Cass., Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748).

Rileva la Corte che, nel caso concretamente considerato, l'intervento l' intervento disteso era espressamente volto ***non a sostenere la validità della deliberazione impugnata, quanto ad accertare che la l' impugnante non potesse vantare diritto alcuno sui beni condominiali***, non partecipando essa, appunto, al condominio.

Quest' ultimo, dunque, si concretizzava in un **intervento adesivo autonomo, giacchè volto a far valere un diritto in conflitto con una delle parti originarie e consistente nella introduzione di una nuova domanda nel processo, ai sensi dell'art. 105 c.c., comma 1, seppur relativa all'oggetto sostanziale della controversia pendente.**

L'intervento autonomo del singolo condomino in un giudizio in cui sia già parte l'amministratore, nella specie operato a tutela delle parti comuni, dà peraltro luogo ad **un unico giudizio con pluralità di parti, determinando tra queste ultime un litisconsorzio processuale necessario** (arg. da Cass. Sez. 2, 28/03/2019, n. 8695).

L' implicazione processuale che ne deriva (e che porta la Corte a rigettare il motivo di ricorso) è che l'intervento adesivo autonomo legittima **l'autonoma impugnazione della sentenza** che abbia statuito in senso sfavorevole alla parte adiuva, a differenza dell'intervento meramente adesivo, escludente tale legittimazione.

- sulla definizione dell' oggetto dell' impugnazione della delibera

Qui il discorso è più complesso (e porta la Corte a dichiarare la nullità della sentenza per difetto di contraddittorio).

- nel giudizio di **impugnazione** avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c., la **legittimazione passiva spetta in via esclusiva all'amministratore**,
- ma **non rientra** nell' oggetto dell' impugnazione della delibera assembleare la domanda che sia volta a **mettere in discussione la comproprietà**

dell'attore, volta ad ottenere sul punto una pronuncia avente efficacia di giudicato, e cioè un titolo giudiziale opponibile a tutti i comproprietari

- si conferma che nel giudizio di impugnazione avverso una deliberazione dell'assemblea,
 - a. **l'allegazione della estraneità al condominio degli immobili di proprietà esclusiva dell'attore può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale**, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale, ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli (arg. da Cass. Sez. 2, 31/08/2017, n. 20612)
 - b. per contro, la **domanda di accertamento negativo della qualità di condomino**, ovvero dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, in quanto inerente all'**esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c.**, e, quindi, tale da mettere in discussione la consistenza della comproprietà degli altri soggetti, **impone la partecipazione quali legittimati passivi di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario**.
 - c. il tra le due ipotesi è dato dal fatto che la definizione della vertenza postula, o meno, una **decisione implicante un accertamento sull'estensione del diritto dei singoli ed in ordine a titoli di proprietà confliggenti fra loro**, suscettibile di assumere valenza solo se, ed in quanto, data nei confronti di tutti i soggetti, asseriti partecipi del preteso condominio in discussione, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale (Cass. Sez. 6 - 2, 21/02/2020, n. 4697; Cass. Sez. 6-2, 25/06/2018, n. 16679; Cass. Sez. 6-2, 17/10/2017, n. 24431; Cass. Sez. 6-2, 22/06/2017, n. 15550; Cass. Sez. 2, 18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119)

In concreto, la domanda proposta dall' interveniente riguardava proprio l'accertamento della proprietà esclusiva di costui (dunque, l'appartenenza di un bene al condominio e se un condomino potesse effettivamente considerarsi tale): il contraddittorio doveva (a differenza di quanto effettivamente avvenuto) incardinarsi nei confronti di tutti i condomini: non essendo un tanto avvenuto esso non poteva, quindi, ritenersi efficacemente instaurato: ciò induce la Corte ad accogliere il motivo ed a disporre la trasmissione degli atti al giudice di primo grado.

Giudice cui è demandato anche di riesaminare, a contraddittorio integro,

- quando si fosse attuata la situazione di condominio, con conseguente operatività della presunzione di comunione ex art. 1117 c.c.,
- a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto
- quali riserve di proprietà - in favore del venditore - di beni altrimenti condominiali contenesse il titolo originario, restando la situazione condominiale opponibile ai terzi dalla data di trascrizione del primo atto di acquisto,

- risolvendo l'eventuale conflitto tra promissari acquirenti ed ulteriori aventi causa dall'originario unico proprietario alla stregua dell'art. 2652 c.c., comma 1, n. 2.

27302

legittimazione del difensore ed ultrattività della procura conferita per il giudizio di primo grado, con riguardo alla fase di appello: il “cambio” dell'amministratore non determina l'interruzione del giudizio

Con la sentenza in commento **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 30 novembre 2020, n. 27302** la Corte sviluppa interessanti puntualizzazioni sulla legittimazione dell'amministratore (e sulla efficacia del mandato ad litem da questi rilasciato al difensore, nonché sugli effetti della nomina di un nuovo amministratore.

In sintesi, la Corte di Appello affermava, per quel che qui interessa:

1) sulla validità della procura e sull'interruzione del giudizio

- a. valida la costituzione nel giudizio di appello del condominio (...), nonostante l'invalidità della procura alle liti rilasciata dall'ex amministratrice, sostituita con delibera assembleare, che designava altro amministratore
- b. doveva considerarsi comunque fosse tuttora idoneo il mandato rilasciato al medesimo avvocato in calce all'atto di citazione di primo grado e relativo anche ai successivi gradi di giudizio.

Questa decisione veniva censurata avanti il giudice di legittimità, che, tuttavia, rigettava il gravame, ritenendolo inammissibile. Un tanto sulla scorta del seguente percorso argomentativo:

1. il **difetto di valida procura** dell'appellato non incide sulla regolarità del rapporto processuale, ma rileva **unicamente ove la non rituale presenza dell'appellato nel processo abbia recato pregiudizio all'appellante** (eventualmente per la condanna alle spese che quest'ultimo non avrebbe subito se l'appellato, sprovvisto di valida costituzione, non avesse partecipato al giudizio di gravame; arg. da Cass. Sez. L, 05/12/1998, n. 12363).
2. nel giudizio in cui sia costituito un condominio (Cass. Sez. 2, 20/04/2006, n. 9282; Cass. Sez. 2, 17/03/1993, n. 3159; Cass. Sez. 2, 10/02/1987, n. 1416; Cass. Sez. 2, 23/12/1987, n. 9628), **il mutamento della persona dell'amministratore in corso di causa non ha immediata incidenza sul rapporto processuale**, che, in ogni caso, sia dal lato attivo che da quello passivo, **resta riferito al condominio**, il quale **opera**, nell'interesse comune dei partecipanti, **attraverso il proprio organo rappresentativo unitario**, senza bisogno del conferimento dei poteri rappresentativi per ogni grado e fase del giudizio;
3. quindi,
 - a. resta **ferma l'inefficacia della procura** conferita da chi, alla data di costituzione in giudizio, sia **già cessato** dalla carica di amministratore di un condominio, perché dimissionario o sostituito con altra persona dall'assemblea,

- b. (diverso dal semplice mutamento, è il verificarsi di alcuno degli eventi “traumatici” previsti dall’art. 300 c.p.c.) l’eventuale **morte o cessazione del potere di rappresentanza dell’amministratore del condominio già costituito** in giudizio a mezzo di procuratore possono comportare conseguenze, a norma dell’art. 300 c.p.c., soltanto se e quando l’evento sia stato **dichiarato in udienza**, ovvero sia notificato alle altre parti dal procuratore costituito, proseguendo altrimenti, il rapporto processuale senza soluzione di continuità

Questo, dunque, il principio di diritto enunciato: *La nullità della procura conferita per il grado di appello da chi, alla data di costituzione in giudizio, risultava già cessato dalla carica di amministratore del condominio appellato, perché dimissionario e sostituito con altra persona dall’assemblea, non comportava la nullità della costituzione in appello del Condominio (...), avendo la stessa parte comunque rilasciato in primo grado una procura alle liti valida per tutti i gradi del giudizio, e non implicando di per sé il richiamo nella comparsa del procedimento di impugnazione ad una procura invalida una implicita rinuncia ad avvalersi dell’altra, precedentemente conferita, né altrimenti rilevando il mutamento della persona dell’amministratore avvenuto in corso di causa (cfr. Cass. Sez. 3, 05/03/2020, n. 6162; Cass. Sez. 3, 10/12/2009, n. 25810).*

2) sulla (non) necessità di una nuova procura anche nel caso di sospensione del difensore

Si doleva il ricorrente che i giudici del merito **non avessero ritenuto necessaria una nuova procura ed una nuova costituzione in giudizio** del condominio, **una volta terminato il periodo di sospensione del suo procuratore**.

La Corte non manca di evidenziare l’0 inammissibilità del motivo, in quanto il provvedimento impugnato ha deciso la questione di diritto, in tema di riassunzione dopo la fine della sospensione del procuratore, in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l’esame del motivo di ricorso non offre elementi per confermare o mutare l’orientamento della stessa (Cass. Sez. U., 21/03/2017 n. 7155). E’, infatti, costante ed assolutamente consolidato l’orientamento di legittimità, in forza del quale

- a. nel processo civile, **qualora la parte sia costituita a mezzo di procuratore, l’evento della morte, radiazione o sospensione del procuratore produce l’interruzione** del procedimento con effetto immediato
- b. tuttavia, la **temporaneità** che connota la sospensione dall’albo professionale, a differenza della morte o della radiazione, diversifica i riflessi che essa produce sul processo interrotto per effetto del suo avveramento e segnatamente modi e tempi per la sua ripresa: **una volta terminato il periodo di sospensione,**
1. **non è, dunque, necessaria una nuova procura alla lite, nè una nuova costituzione in giudizio,**
 2. essendo **sufficiente**, invece, che il procuratore, già regolarmente costituito prima della sua sospensione, **riprenda a svolgere le proprie**

- funzioni** in base alla precedente procura ed alla già esperita costituzione, entrambe divenute nuovamente valide ed efficaci in seguito alla cessazione della sospensione
3. il fatto che **il procuratore è ben a conoscenza** sia dell'accadimento interruttivo dipendente dalla subita sanzione e sia della relativa durata, **gli impone** pur in assenza di conoscenza legale della conseguente ordinanza d'interruzione - **di riprendere automaticamente ad esercitare il suo mandato** alla scadenza del comminato periodo di sospensione e, quindi, di provvedere alla prosecuzione del giudizio nel prescritto termine ex art. 305 c.p.c., decorrente dalla cessazione del periodo di sua sospensione dall'albo (Cass. Sez. 1, 28/03/1969, n. 1010;; Cass. Sez. L, 20/07/2004, n. 13490; Cass. Sez. 1, 10/12/2010, n. 24997; Cass. Sez. 2, 06/02/2019, n. 3529; Cass., Sez. 2, 08/08/2019, n. 21186).

3) due chiose:

Nell'esaminare il ricorso incidentale, la Corte ha occasione di ribadire arresti consolidati:

1. quanto alla legittimazione autonoma dell'amministratore, nel proporre appello avverso la sentenza che decide sull'impugnazione della delibera assembleare: essendo l'amministratore **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; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).
2. sulla definizione dell'ambito processuale dell'impugnazione della delibera assembleare: si doleva il ricorrente incidentale che il giudice del merito non avesse ravvisato la novità della prospettazione in termini di "**nullità**" della delibera impugnata a fronte di una deduzione di "**invalidità**" della stessa contenuta nella domanda originaria. Precisa la Corte che "non può certamente ravvisarsi la novità della questione prospettata in termini di "nullità", **non trattandosi, all'evidenza, (la nullità, rispetto all'invalidità) di una pretesa sostanzialmente e formalmente diversa da quella fatta valere in primo grado**, la quale già comprendeva, nell'ambito del più ampio "petitum" correlato alla dedotta violazione della prescrizione regolamentare, le ragioni dell'annullamento disposto dal giudice d'appello.