

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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

febbraio 2018

“per circostanze speciali sento il bisogno di raccomandare alla tua indulgenza, piucch’altro mai, questo mio lavoro, e spero di non ingannarmi, confidando che non sarai per negarmela. Vivi felice “

FRANCESCO MARIA PIAVE
05 febbraio 1851

*le sentenze sono state tratte dalla banca
dati giuridica on-line edita da Giuffrè*

SOMMARIO

2514.....	4
Legittimazione dell'amministratore e successiva ratifica assembleare	
2576.....	4
Solidarietà e condanna alle spese in caso di controversia tra condomino e condominio ed altri condomini: il rapporto interno tra più debitori solidali: la responsabilità solidale per le spese di lite non contraddice la parziarietà dell'obbligazione condominiale	
2689.....	5
Condominio, oneri consortili, giudizio arbitrale e competenza inderogabile	
2856.....	6
Supercondominio, legittimazione all'impugnazione di delibera assembleare, giudizio di rinvio ed estinzione del giudizio stesso	
2957.....	8
Impugnazione di delibera assembleare, divieto di utilizzo delle parti comuni e competenza del giudice di pace	
2960.....	9
Una conferma sui limiti di censurabilità del regolamento di condominio	
3145.....	10
Realizzazione di ascensore, conseguente limitazione di aria e luce e necessità di impugnazione della delibera assembleare	
3345.....	11
Apertura sul muro perimetrale condominiale e proprietà solitaria non appartenete al condominio	
3350.....	13
Lavori urgenti direttamente affidati dall' amministratore e non rendicontati: chi paga?	
3389.....	14
Ancora su oneri consortili, comunione e condominio: divieto di abbandono liberatorio ed obligatio propter rem	
3575.....	15
Ancora sulla sanatoria del difetto di rappresentanza dell'amministratore e litisconsorzio	
3627.....	18
Ancora sulla riconducibilità – ante riforma – del sottotetto ai beni comuni ex art. 1117 c.c.	
3739.....	20

Ancora su presunzione legale di proprietà della corte comune (?) con specifico riferimento al regime probatorio applicabile: applicazione generalizzata dell'art. 1117 c.c. ed ancora sui c.d. dieci metri in centro storico	
3835.....	23
Condominio, contratto di compravendita e certificazione di conformità degli impianti	
3842.....	24
Ancora sugli spazi a parcheggio: non possono essere giudizialmente individuati	
3873.....	26
Regime applicabile alla costruzione eseguita su area comune da un singolo comunista: accessione o comunione? Forma scritta a pena di nullità per i negozi che riguardano beni immobili	
4055.....	32
Ancora sulla responsabilità del committente/costruttore, per danni subiti dal condominio ex 1669 c.c.	
4255.....	33
Sempre sulla legittimatio ad causam dell'amministratore: le aree destinate a parcheggio ricadono nell'art. 1117 c.c.	
4259.....	34
Impugnazione di delibera assembleare, condanna alle spese e ripartizione per teste, anziché per millesimi: il conflitto di interessi "presunto"	
4260.....	36
Ancora sulla "sostituzione della delibera impugnata: analogie tra diritto societario e diritto condominiale	
4306.....	37
Ridelibrazione del bilancio e prova del debito del condomino	
4336.....	38
1105 c.c. e rappresentanza giudiziale del condominio e legittimazione del singolo condomino a tutela della cosa comune	
4416.....	39
L'occasione per ribadire (in controversia condominiale) principi consolidati in tema di appalto	
4573.....	39
In tema di risarcimento del danno da infiltrazioni: due precisazioni su legittimazione del singolo condomino all'impugnazione e tecniche della prova	
4574.....	41

Assegnatari, ente gestore e responsabilità patrimoniale: una specificità (di portata generale) di una legge regionale	
4668.....	41
Impugnazione di delibera assembleare, e ratifica dei lavori ordinati, in via di urgenza, dall' amministratore	
4676.....	42
Scioglimento della comunione legale tra coniugi, accessione ed edificazione di immobile su terreno di proprietà esclusiva	
4684.....	45
Ancora in tema di spese urgenti fatte dal singolo condomino	
4685.....	46
Un "decalogo" su litisconsorzio necessario ed usucapione di area condominiale a seguito della richiesta di rimozione colà eseguite	
4686.....	47
Ancora su nullità e annullabilità di delibera assembleare: diritto all' informazione, trasparenza e compenso dell'amministratore	
4687.....	49
Ancora sulla presunzione di condominialità: il problema del cortile di accesso	

2514

Legittimazione
dell'amministratore e
successiva ratifica
assembleare

Cassazione civile, sez. I, 01/02/2018, n. 2514 si occupa di una fattispecie ricorrente, ribadendo concetti noti.

Veniva eccepito che, a suo tempo, l'assemblea conferì all'amministratore unicamente un mandato per intraprendere le azioni relative al recupero del proprio credito verso un dato creditore (quello in causa), e non già anche per muovere le azioni "incidenti sulla posizione di altri creditori". Tra queste, asseritamente non consentite all'amministratore, rientrava, appunto, l'impugnazione l'ammissione del credito di della ricorrente alla liquidazione coatta.

La ricorrente (appunto, la società di cui veniva contestata l'ammissione al passivo) si doleva della legittimazione dell'amministratore, a proporre l'opposizione all'ammissione stessa

La Corte rigetta il ricorso rispondendo negativamente a questo interrogativo: "se la ratifica interviene a sanare il rapporto tra il rappresentante e il rappresentato, non interviene però sugli effetti nel frattempo prodotti nei confronti di terzi soggetti".

Oppone la Corte che la **ratifica** dell'operato dell'amministratore, che abbia assunto ed attivato iniziative giudiziarie senza poter contare sulla preventiva autorizzazione dell'assemblea, opera **ex tunc**, sì da paralizzare ogni eventuale vizio di rappresentanza originario (Cass., 6 agosto 2010, n. 18331).

Quindi, una volta che sia efficacemente intervenuta, la ratifica manifesta i suoi effetti anche sugli atti anteriori, posti in essere dall'amministratore senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea (beninteso, con riferimento ai soli atti che non rientrano nelle attribuzioni – ex lege o per regolamento – dell'amministratore ex art. 1130 – 1131c.c.)

2576

Solidarietà e
condanna alle spese
in caso di
controversia tra
condomino e
condominio ed altri
condomini: il
rapporto interno tra
più debitori solidali:
la responsabilità
solidale per le spese
di lite non
contraddice la
parziarietà
dell'obbligazione
condominiale

Di un particolare aspetto della solidarietà **si occupa Cassazione civile, sez. II, 02/02/2018, n. 2576**

Il tribunale, all'esito della lite che ha visto contrapposto il condominio contumace e l'attrice, **ha condannato in solido (cfr. art. 97 c.p.c.) alle spese il condominio contumace e i tre condomini interventori.**

A fronte del giudicato in precedenza formatosi sulla sussistenza (tra detti soggetti) di un' obbligazione solidale, correttamente, osserva la Corte, i giudici del merito hanno fatto applicazione anzitutto dell'art. 1298 c.c., secondo la quale norma **nei rapporti interni tra i condebitori dell'obbligazione solidale ex art. 97 c.p.c., la stessa si divide, non risultando nei soli interessi del condominio** (cfr. art. 97 cit. per cui la statuizione giudiziale presuppone l'interesse "comune"), e ciò in parti uguali, se non risulta diversamente; indi, calcolate le parti (su cui non vi è questione in questa sede) **il tribunale ha applicato l'art. 1299 c.c., che consente il regresso solo per la parte di ciascun condebitore.**

Sulla scorta di questa premessa, poiché si parla di condanna suntuaria (cioè, alle spese del giudizio) rileva la Corte che è improprio il riferimento operato dal ricorrente alle obbligazioni condominiali (affermate, razione temporis, parziarie, almeno antecedentemente alla riforma dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, L. 11 dicembre 2012, n. 220, ex art. 18, comma 1, in vigore dal 17 giugno 2013): diverso è, infatti, l'obbligazione (parziaria) del condominio, da quella (dichiarata in sentenza come solidale) alle spese in una lite (promossa da altri condomini), nel quale il condomino era intervenuto personalmente, con piena responsabilità degli oneri processuali. Quel che merita attenzione è quell' inciso "almeno antecedentemente alla riforma) che farebbe propendere per un implicito riconoscimento della natura solidale dell'obbligazione condominiale, affermata dalla riforma: ma forse è solo una semplificazione espressiva, volendosi – invece – fare riferimento alla c.d. responsabilità solidale sussidiaria.

2689

Condominio, oneri
consortili, giudizio
arbitrale e
competenza
inderogabile

Di interesse soprattutto processuale è il regolamento di competenza deciso da **Cassazione civile, sez. VI, 05/02/2018, n. 2689**, che si innestava in un giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo intimato al condominio, per il mancato pagamento degli oneri consortili

Riconvenzionalmente il condominio chiedeva che fosse dichiarata la nullità di talune clausole dello statuto consortile.

Il Tribunale (giudice funzionalmente competente per l'opposizione) declinava la competenza in favore di quella degli arbitri, affermata sulla scorta dello statuto consortile.

Va segnalato il fatto che il Tribunale declinava l'intera controversia (anche quella assistita da competenza funzionale ed inderogabile).

Ed è proprio questa statuizione che la Corte non condivide, stante il disposto dell'art. 819-ter c.p.c., comma 1.

La norma, in linea generale, *regola il rapporto tra giudizio ordinario e giudizio arbitrale in presenza di una pluralità di domande*, in parte di competenza degli arbitri ed in parte di competenza del giudice ordinario, nel senso che *la competenza arbitrale non viene meno per ragioni di connessione*.

Ciò implica, da un lato, che la sussistenza della competenza arbitrale sia verificata con **specifico riguardo a ciascuna delle domande proposte**, non potendo chiaramente devolversi alla cognizione degli arbitri l'intera controversia in virtù del mero vincolo di connessione, e dall'altro, che **l'eccezione d'incompetenza sia sollevata con specifico riferimento alla domanda o alle domande per le quali essa sia prospettabile**, con la conseguenza che ove essa sia formulata soltanto in relazione ad una tra più domande connesse, il suo accoglimento comporta la necessaria separazione delle cause, ben potendo i giudizi proseguire davanti a giudici diversi in ragione della derogabilità e disponibilità delle norme in tema di competenza (Cass., Sez. 6-3, 10/01/2017, n. 307).

Si afferma, quindi, il seguente principio: se, in presenza di una pluralità di cause, le une di competenza arbitrale ed altre di competenza ordinaria (nella

specie, funzionale ed inderogabile, qual è quella di opposizione a decreto ingiuntivo), **la connessione non elide di certo la cognizione arbitrale.**

Ma l'irrelevanza della connessione **non** può essere fatta valere al contrario, ovvero **per radicare avanti agli arbitri la cognizione dell'intera lite anche in relazione a quelle domande per le quali la loro competenza non è convenzionalmente prevista** o, peggio, risulta esclusa ex lege.

Ed erroneamente, dunque, il Tribunale ha rimesso avanti gli arbitri tutto il giudizio (dunque, anche quello di opposizione a decreto ingiuntivo); perché, così facendo, ha finito col declinare la propria competenza non solo in relazione all'opposizione al decreto ingiuntivo, ma pure in relazione a tutte le altre domande (secondo lo statuto) non era ravvisabile alcuna riserva di competenza in favore degli arbitri.

Il Tribunale, invece, avrebbe dovuto:

- a. trattenere presso di sé
 1. la causa di opposizione al decreto ingiuntivo in ragione della competenza funzionale ed inderogabile che riguardo ad essa gli è accordata dall'art. 645 c.p.c. (quale giudice che ha emesso il decreto),
 2. quelle per le quali la competenza del giudice ordinario è prevista in via esclusiva dallo statuto consortile
- b. dichiarare la propria incompetenza a favore degli arbitri ed assegnando alle parti il termine per la loro riassunzione davanti al giudice competente (per le controversie statutariamente devolute alla cognizione arbitrale)
- c. quindi, separare, da quelle per le quali doveva riconoscere la propria competenza, le restanti domande, esulanti dalla sua cognizione in quanto devolute in arbitrato, dichiarando riguardo ad esse incompetenza
- d. in ogni caso riservandosi di valutare se, in considerazione delle ravvisate ragioni di connessione, nella specie non sussistessero le condizioni per disporre la sospensione del giudizio davanti a sè in applicazione dell'art. 295 c.p.c.

2856

Supercondominio,
legittimazione
all'impugnazione di
delibera assembleare,
giudizio di rinvio ed
estinzione del
giudizio stesso

Insolita fattispecie è conosciuta da **Cassazione civile, sez. VI, 06/02/2018, n. 2856.**

Si tratta (come si legge nella parte motiva) di una controversia che si ancora ad un precedente giudicato, in ragione del quale la Corte di Cassazione stessa, nella sentenza n. 19939/2012, aveva in realtà ritenuto che *emergesse "con chiarezza che la situazione immobiliare oggetto della presente causa, costituita da tre separati e autonomi edifici e aventi in comune alcuni impianti e servizi, salvo che diversamente risulti dal titolo, sia riconducibile alla figura del supercondominio"*, la quale viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti.

Nel definire il ricorso in forma "semplificata" la Corte precisa (richiamando il proprio precedente, costante, orientamento, cfr. Cass., Sez. 2, 31

maggio 2017, n. 13791; Cass., Sez. 2, 12 febbraio 2016, n. 2859; Cass., Sez. 2, 13 aprile 2005, n. 2471; Cass., Sez. 2, 6 ottobre 2000, n. 13331) che:

- a. la **legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente agli assenti e ai dissenzienti** (nonché 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, **senza necessità di chiamare in causa** gli altri.
- c. si realizza, invece, una situazione di **litisconsorzio, quando la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo**,
- d. infatti, quando vi è un'azione "congiunta" di più condomini nello stesso processo, **tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione**, poiché per tutti deve poter fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri, e ciò ancorché il gravame concerna le sole spese di lite, trattandosi di capo accessorio che condivide il carattere di inscindibilità della causa principale (così da ultimo Cass. Sez. 2, 26 settembre 2017, n. 22370).
- e. quando nel "iudicium rescindens" viene caducata la decisione e si pone la necessità di una nuova deliberazione, che si sviluppa nel conseguente "iudicium rescissorium" vi è perfetta correlazione tra le due fasi: dunque, non può ritenersi istituito il (seguito) del rapporto avanti al **giudice di rinvio se non vengano chiamate in giudizio tutte le parti nei confronti delle quali è stata pronunciata la sentenza di annullamento e quella cassata con rinvio**, in quanto la citazione in riassunzione in sede di rinvio non integra un atto di impugnazione, bensì un atto di **impulso processuale**, in forza del quale la controversia, per il carattere ed i limiti del giudizio di rinvio, dà luogo a litisconsorzio necessario processuale fra gli stessi soggetti che furono parti nel processo di cassazione.
- f. la mancata evocazione in giudizio solo di alcuni dei litisconsorti necessari, che avevano promosso l'originaria impugnazione, non determina l'estinzione del processo, ma è imputata al giudice del rinvio il dovere di ordinare l'integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 102 c.p.c., sicché, ove poi tale ordine non sia tempestivamente eseguito, egli dovrà dichiarare l'estinzione (Cass., Sez. L, 8 settembre 2014, n. 18853; Cass., Sez. 3, 19 marzo 2012, n. 4370; Cass., Sez. 3, 18 dicembre 1992, n. 13431).

Tale percorso porta la Corte a dichiarare la nullità della sentenza di rinvio, che non aveva disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini impugnanti, con conseguente remissione della causa al giudice del merito.

2957

Impugnazione di delibera assembleare, divieto di utilizzo delle parti comuni e competenza del giudice di pace

E', quella in rubrica, la fattispecie decisa da **Cassazione civile, sez. II, 07/02/2018, n. 2957.**

Il caso: veniva proposta impugnazione alla delibera assembleare, con cui era stato stabilito che *le aiuole e spazi verdi condominiali dovessero essere lasciati liberi da qualsiasi ingombro, a seguito della quale l'amministratrice aveva provveduto autonomamente a rimuovere i vasi e le piante che un condomino aveva colà allocate.*

Il giudice di pace dichiarava la propria incompetenza ai sensi dell'art. 7 c.p.c., comma 3, fissando termine per la riassunzione dinanzi al tribunale di Cagliari.

Il tribunale accoglieva il gravame, affermando l'erroneità della decisione di primo grado quanto al diniego della competenza, giacché la relativa questione era preclusa non essendo stata l'incompetenza tempestivamente eccepita dal convenuto, né rilevata d'ufficio dal giudice.

Da ciò prescindendo, affermava – in merito- esser comunque sussistente la competenza del giudice di pace per materia (rientrando l'oggetto delle delibere assembleari nella previsione ex art. 7 c.p.c., comma 4, n. 2)) e per valore (essendo preclusa la questione per mancato appello incidentale quanto alla delibera assembleare e, quanto al petitum risarcitorio, avendo gli attori indicato il valore della controversia in una somma inferiore a Euro 5000).

L'appello veniva ritenuto fondato nel merito, annullando la delibera, perché contrastante con gli artt. 1102 e 1136 c.c., quanto rispettivamente alle decisioni concernenti l'uso delle aiuole e spazi comuni (la delibera risultava illecita perché caratterizzata da carattere di emulatività e da abuso di maggioranza) nonché la transazione della lite in assenza di maggioranza ove non poteva comprendersi il voto del condomino (probabilmente per conflitto di interessi) e condannava il condominio al risarcimento dei danni subiti dal condomino impugnante per la rimozione e distruzione delle piante di sua proprietà.

Il ricorso veniva rigettato, sulla scorta dei seguenti rilievi:

1. va data continuità alla giurisprudenza della Corte, per la quale
 - a. rientrano nella competenza per materia del giudice di pace **tutte le controversie nelle quali siano in discussione i limiti quantitativi e qualitativi dell'esercizio delle facoltà spettanti ai condomini**, per esempio: la lite sulle modalità d'uso dell'area condominiale, come quando si discuta se essa sia utilizzabile per una determinata finalità (Cass. n. 21910 del 27/10/2015 relativa alla collocazione di tavolini e sedie), o come nel caso di specie- quando si controverta del divieto di fare solo determinati usi di aree comuni.
 - b. restano, per contro, escluse, solo quelle nelle quali si **controverta circa l'esistenza (o l'inesistenza) del diritto stesso di usare le cose comuni per determinati fini** (cioè, laddove la questione dedotta importi una dimensione tipicamente possessoria): p.e. è competente il tribunale a

conoscere della controversia avente ad oggetto la sussistenza o meno d'un divieto di far un determinato uso di spazi comuni, asseritamente imposto dal regolamento di condominio (Cass. n. 7547 del 31/03/2011),

2. secondo un altrettanto costante orientamento, (v. Cass. n. 27233 del 04/12/2013) **l'art. 1102 c.c.**, nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, **non pone una norma inderogabile**; ne consegue che, i suddetti limiti possono essere resi **più rigorosi dal regolamento condominiale, o da delibere assembleari adottate con i quorum prescritti dalla legge** (fermo restando che non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni).

2960

Una conferma sui limiti di censurabilità del regolamento di condominio

La **Cassazione civile, sez. II, 07/02/2018, n. 2960** (in un disteso molto più articolato e che esula dall'oggetto della presente disamina) si occupa (confermando un consolidato orientamento) di limiti ed ambito di censurabilità in cassazione delle norme del regolamento condominiale.

Il ricorrente (impugnando la delibera condominiale) deduceva violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 in relazione agli artt. 1362-1371 c.c. in quanto il regolamento condominiale sarebbe stato interpretato in maniera non conforme dall'assemblea dei condomini. In particolare, evidenziava che l'art. 38 del regolamento imponeva l'approvazione di una specifica tabella di gestione distinta da quella concernente le spese di interesse generale che, tuttavia, non sarebbe stata allegata mentre la tabella esistente riguarderebbe soltanto i millesimi di proprietà generale. In questa nuova tabella i millesimi dovrebbero essere determinati sulla base delle "superfici possedute", escluse quelle occupate dai servizi generali, balconi e terrazzi ma incluse quelle su cui insistono autorimesse e posti auto, superfici dei locali interrati della banca, dei locali sottostanti ai negozi, delle cantine e dei solai computati al 50% in quanto vani di servizio. Secondo parte ricorrente sarebbero state inoltre violate le regole di interpretazione del contratto, in particolare quella concernente la comune intenzione delle parti al di là del senso letterale delle parole, nonché l'interpretazione complessiva delle clausole. Al riguardo, la ricorrente deduce la necessità di valutare la comune intenzione delle parti sulla base del comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto, facendo riferimento al fatto che nel corso dell'assemblea del 17 novembre del 2008 i condomini avevano deciso di convocare una riunione per l'eventuale correzione della tabella millesimale e per l'introduzione della tabella di gestione in aggiunta a quanto previsto dal regolamento.

Questo l'ambito del gravame. La Cassazione ribadisce l'infondatezza del motivo, ma – prima ancora – la sua inammissibilità, ribadendo l'impossibilità di procedere in cassazione ad un esame del merito del regolamento.

Infatti, il regolamento è un contratto, e, quindi, il ricorso per cassazione che si dolga dell'interpretazione del contratto che ha dato il giudice del merito, è soggetto ai limiti di conoscibilità previsti per i contratti. La Cassazione può esser chiamata a pronunciarsi sulla violazione o falsa applicazione delle norme contrattuali, ma non può conoscere (se non nei limiti della valutazione della sufficienza del minimo costituzionale motivazionale) della correttezza dell'interpretazione fornita dal giudice del merito.

Infatti, dice la Corte, il ricorrente ha l'onere di specificare i canoni ermeneutici (1362 c.c. e seg.) che in concreto assume violati, e in particolare il punto e il modo in cui il giudice del merito si sia dagli stessi discostato, non potendo le censure risolversi nella mera contrapposizione tra l'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata, poiché quest'ultima non deve essere l'unica astrattamente possibile ma solo una delle plausibili interpretazioni (Cass. 28 novembre 2017, n. 28319; Cass. 15 novembre 2017, n. 27136; Cass. 15 novembre 2013, n. 25728).

In concerto, secondo l'apprezzamento compiuto dal giudice di prime cure, l'unica tabella vigente - allegata al regolamento di condominio e conforme a quanto previsto dall'art. 38 - è quella applicata dell'assemblea condominiale per l'approvazione della delibera impugnata, che funge sia da tabella della proprietà sia da tabella gestionale, per cui non sussiste alcuna violazione delle regole ermeneutiche richiamate, né dei criteri di ripartizione delle spese. Non appare inoltre decisivo il richiamo parziale alla delibera del 17 novembre 2008, risultando peraltro ipotetica l'approvazione di ulteriori tabelle

Da ciò l'inammissibilità del ricorso.

3145

Realizzazione di
ascensore,
conseguente
limitazione di aria e
luce e necessità di
impugnazione della
delibera assembleare

La pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. II, 08/02/2018, n. 3145** si segnala per l'interessante pregiudizialità che afferma tra causa risarcitoria e causa avente ad oggetto la richiesta di risarcimento del danno asseritamente determinato dalla delibera assembleare.

Il condomino, adiva il Tribunale chiedendo il risarcimento del *danno cagionatogli dalla realizzazione di un ascensore nella corte interna dell'edificio condominiale, danno consistente nella riduzione di luce e aria all'appartamento dell'attrice posto al piano terra, e nell'impedimento all'uso di una rilevante porzione della suddetta corte*. La Corte di Appello di Trieste, confermando la sentenza del giudice di primo grado, rigettò il gravame, sul presupposto che le delibere che avevano deciso l'installazione dell'impianto di ascensore non erano state impugnate precedentemente dall'appellante ex art. 1137 c.c., potendosi solo in tale sede dedurre l'invalidità delle decisioni assembleari, causa del ravvisato pregiudizio della proprietà esclusiva della singola condomina. Tali delibere sarebbero perciò risultate tuttora valide e vincolanti anche per la signora G., con conseguente carenza dei presupposti per l'azione di risarcimento, ex art. 2043 c.c.

Il condomino ricorre per cassazione, chiamata a decidere sulla seguente questione: se sia, o meno, **riconoscibile il rimedio risarcitorio ad un**

condomino che, senza aver proposto previa impugnazione ex art. 1137 c.c., domandi la condanna del condominio a ripristinare il proprio patrimonio leso da una delibera dell'assemblea di approvazione dell'installazione di un ascensore su area comune allo scopo di eliminare le barriere architettoniche, assumendosi dal singolo partecipante che l'innovazione realizzata in forza di tale delibera leda i suoi diritti individuali e perciò gli cagioni conseguenze sfavorevoli.

La questione è ritenuta rilevante e, quindi, necessitava di essere trattata in pubblica udienza, analogamente a quanto previsto dall'art. 380-bis c.p.c., comma 3 (si veda Cass. Sez. 2, 06/03/2017, n. 5533): per l'effetto viene rinviata a nuovo ruolo.

Ne sapremo qualcosa tra qualche tempo

3345

Apertura sul muro perimetrale condominiale e proprietà solitaria non appartenete al condominio

La pronuncia di **Cassazione civile, sez. II, 12/02/2018, n. 3345** si occupa, ancora una volta, di limiti all'uso della cosa comune.

Più in particolare, un condomino agiva nei confronti del proprietario di un fondo confinante con il fabbricato condominiale, per *l'accertamento negativo del diritto di lei a scaricare acque nere nella condotta fognaria condominiale e **di accedere al cortile del medesimo condominio tramite un cancello aperto** tra quest'ultimo e la ridetta proprietà individuale.*

L'attore ottenne il riconoscimento del diritto evocato dal giudice di primo grado; quello di appello, tuttavia, andava di diverso avviso ritenendo, quanto al contestato passaggio, che *non di una servitù di passo si trattava, ma del più inteso uso del cortile comune, compatibile con la prescrizione dell'art. 1102 c.c.*, giacché (facciamo questo concreto riferimento, sicuramente utile per esattamente capire il portato giuridico della decisione) "il passaggio attraverso il cancello pedonale dalla proprietà esclusiva sino al piazzale condominiale (ove la parte rivestiva il ruolo di condomina), non intralcia(va) l'utilizzazione del cortile degli altri condomini".

Avverso la decisione della Corte di Appello, veniva proposto ricorso per Cassazione, accolto sulla base dei rilievi in appresso sviluppati.

E' necessario, per una migliore comprensione della vicenda, richiamare un rilievo di fatto, valorizzato in motivazione: *il contestato cancello pedonale mette in comunicazione tra loro una proprietà esclusiva della proprietaria del fondo confinante con il cortile del condominio cui quest'ultima pure partecipa. Dal che si ricava che tale **collegamento avviene tra un'area condominiale ed una proprietà estranea al condominio stesso**, da non confondersi con un'altra unità immobiliare appartenente alla stessa.*

La Corte di appello (sulla base di tale rilievo), ha ritenuto la legittimità dell'apertura *in quanto non pregiudica il pari godimento del cortile* da parte degli altri condomini: questa conclusione. Conclusione, questa, cui i giudici d'appello sono pervenuti richiamando in particolare (oltre ad altre sentenze del tutto non pertinenti al caso in esame) Cass. nn. 8591/99 e 42/00.

Entrambe dette sentenze, però, si riferiscono al diverso caso di modifiche apportate su di un muro o una recinzione comune che separavano un cortile condominiale deputato proprio all'utilità delle proprietà individuali.

Il richiamo non è ritenuto pertinente: la prima delle due suddette sentenze chiarisce in motivazione che *"negli edifici soggetti al regime del condominio, ciascun partecipante ha il diritto di servirsi delle cose comuni a vantaggio del proprio piano o appartamento. Spesso il godimento si attua mediante l'imposizione sulla cosa comune di un vero e proprio peso a vantaggio della cosa propria: di uno di quei pesi che, al di fuori del condominio, darebbero luogo al sorgere di una servitù prediale (apertura di porte, finestre, luci, vedute sul cortile comune). Al singolo condomino non è consentito costituire sulla cosa comune una servitù a vantaggio della cosa propria, essendo richiesto per la costituzione della servitù il consenso (negoziale) di tutti i partecipanti (art. 1059 c.c.). Peraltro, non si fa luogo a costituzione di servitù quando la destinazione della cosa comune è precisamente quella di fornire alle unità immobiliari in proprietà esclusiva, site nell'edificio, quella specifica utilità, che formerebbe il contenuto di una servitù prediale. Per conseguenza, fino a che il partecipante, esercitando il suo diritto, rispetta la destinazione della cosa, di questa gode iure proprietatis. Non sussiste, infatti, imposizione di servitù sulla cosa comune, posto che il potere rientra tra quelli inerenti al diritto di condominio. Se invece il godimento del singolo partecipante si concreta in un peso sulla cosa comune, che la destinazione della cosa in sé non consente, tale forma di godimento non può essere giustificata con il diritto di condominio. In questo caso inevitabilmente si pone in essere una servitù e, per conseguenza, ogni atto di godimento di fatto assoggetta la cosa comune ad un peso, che le norme sul condominio non permettono"*.

In pratica (si può aggiungere) come ripetutamente affermato, il principio *nemini res sua servit* trova applicazione soltanto quando un unico soggetto sia titolare del fondo servente e di quello dominante e non anche quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro, giacché in tal caso l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene comune. *nemo res sua servit*.

Doveva, invece, essere affermato un diverso principio, in base al quale

- a) **in tema di uso della cosa comune, viola l'art. 1102 c.c. l'apertura praticata da un condomino nella recinzione del cortile condominiale, senza il consenso degli altri condomini al fine di creare un accesso dallo spazio interno comune ad un immobile limitrofo di sua esclusiva proprietà, determinando, tale utilizzo illegittimo della corte condominiale, la costituzione di una servitù di passaggio a favore del fondo estraneo alla comunione ed in pregiudizio della cosa comune (v. Cass. n. 24243/08).**
- b) **l'azione con cui un condomino metta in comunicazione il cortile condominiale con una sua proprietà estranea alla comunione, determina uno stato di fatto corrispondente ad una servitù di passaggio sul cortile a favore di tale proprietà con la conseguenza che, come può subire l'eliminazione della predetta sua posizione di vantaggio ove i condomini esercitino vittoriosamente l'actio negatoria servitutis, così può consolidarla mercè l'esercizio continuato della servitù per il periodo utile all'usucapione, senza in ogni caso poter porre in**

essere, per il divieto dell'art. 1067 c.c., una situazione di aggravamento della servitù di fatto esercitata, sicché questa si configura come molestia del possesso dei comproprietari del cortile (Cass. n. 5888/79; analogamente, v. anche Cass. nn. 23608/06, 9036/06, 17868/03, 360/95, 2773/92 e 5790/88).

La Corte, per l'effetto, accoglie il ricorso e non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto decide la causa nel merito, *condannando la ricorrente a rimuovere il cancello che collega la sua proprietà, adiacente al condominio con il cortile del medesimo condominio.*

3350

Lavori urgenti
direttamente affidati
dall'amministratore e
non rendicontati: chi
paga?

La pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. II, 12/02/2018, n. 3350**

Affronta l'interessante questione dell'individuazione del soggetto tenuto al pagamento del corrispettivo richiesto dall'impresa, che ha eseguito dei lavori in favore del condominio, a seconda che essi rivestano (o meno) il carattere dell'urgenza.

Il condominio propose opposizione avverso il decreto ingiuntivo con il quale le veniva intimato il pagamento del corrispettivo per lavori di manutenzione straordinaria, eseguiti all'interno del condominio, deducendo **la mancanza di delibera autorizzativa dei lavori o di ratifica degli stessi e precisò che il precedente amministratore non aveva neppure indicato il debito nel rendiconto.** Contestò inoltre l'esistenza di un contratto di appalto e la sussistenza del requisito dell'urgenza e, in subordine, l'esecuzione dei lavori a regola d'arte. Chiese pertanto al Tribunale di revocare il decreto opposto e porre qualsiasi conseguenza onerosa a carico del R. che chiese pertanto di chiamare in causa.

Il precedente amministratore veniva, dunque, ritualmente chiamato in causa.

Il Tribunale rigettava l'opposizione e la domanda di manleva. La decisione veniva impugnata dal condominio, che deduceva l'errata applicazione dell'art. 1135 c.c., per avere ritenuto urgenti opere straordinarie che difettavano di tale requisito, sicché al pagamento dei lavori doveva ritenersi obbligato non il Condominio, ma solo l'amministratore.

La Corte di Appello accoglieva il gravame, rilevando l'assenza di urgenza, per cui, nonostante la natura straordinaria dei lavori, riteneva obbligato il solo amministratore ai sensi dell'art. 1130 c.c., per non avere provveduto a renderne conto alla fine dell'anno.

L'amministratore proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava seguendo il seguente percorso argomentativo.

Le sezioni unite con sentenza n. 11799 del 12/05/2017 Rv. 644305 hanno affermato che *in tema di impugnazioni, qualora un'eccezione di merito sia stata respinta in primo grado, in modo espresso o attraverso un'enunciazione indiretta che ne sottenda, chiaramente ed inequivocabilmente, la valutazione di infondatezza, la devoluzione al*

giudice d'appello della sua cognizione, da parte del convenuto rimasto vittorioso quanto all'esito finale della lite, **esige la proposizione del gravame incidentale, non essendone, altrimenti, possibile il rilievo officioso ex art. 345 c.p.c., comma 2** (per il giudicato interno formatosi ai sensi dell'art. 329 c.p.c., comma 2), nè sufficiente la mera riproposizione, utilizzabile, invece, e da effettuarsi in modo espresso, ove quella eccezione non sia stata oggetto di alcun esame, diretto o indiretto, ad opera del giudice di prime cure, chiarendosi, altresì, che, in tal caso, la mancanza di detta riproposizione rende irrilevante in appello l'eccezione, se il potere di sua rilevazione è riservato solo alla parte, mentre, se compete anche al giudice, non ne impedisce a quest'ultimo l'esercizio ex art. 345 c.p.c., comma 2 (nello stesso senso, v. anche Sez. 6-3, Ordinanza n. 24658 del 19/10/2017 Rv. 645925).

Ciò premesso in rito, con riguardo allo specifico oggetto della presente analisi osserviamo che la Corte è chiamata a pronunciarsi sulla **violazione dell'art. 1135 c.c. e art. 1130 c.c., comma 1, n. 4, dolendosi dell'esclusione del requisito dell'urgenza che giustificava l'affidamento diretto dei lavori di ripristino della facciata dell'edificio.**

Si conclude per l'infondatezza del gravame, rilevando che la Corte di Merito aveva adeguatamente motivato sul fatto che la Corte di merito ha escluso, con adeguata motivazione, l'urgenza delle opere appaltate, con adeguata motivazione basata sul rilievo che le doglianze dei condomini in ordine alle infiltrazioni risalivano al gennaio 2004 sicché l'amministratore aveva avuto tutto il tempo di attivarsi per comunicare all'assemblea tale situazione affinché venissero adottati gli opportuni provvedimenti, mentre ha ordinato i lavori necessari alla rimozione di detta situazione di pericolo solo l'anno successivo ovvero nel 2005.

Questo lungo lasso temporale fa sì che l'intervento (ancorché straordinario) non potesse esser qualificato come urgente: quindi, mancando una delibera (di autorizzazione preventiva o di revoca successiva) l'amministratore non poteva ordinare l'esecuzione dei lavori: avendolo ciononostante fatto ... risponde di tasca propria.

3389

Ancora su oneri consortili, comunione e condominio: divieto di abbandono liberatorio ed obligatio propter rem

La **Cassazione civile, sez. VI, 12/02/2018, n. 3389**, nell'occuparsi di una fattispecie assai più complessa, pone alcuni interessanti arresti in tema di contributi consortili, il cui pagamento era stato monitoriamente intimato al condominio.

Sia il Tribunale che la Corte di appello confermavano l'irritualità dell'ingiunzione emessa, ritenendo che i consorzi di urbanizzazione sono figure atipiche, che il singolo associato, onde beneficiare dei vantaggi offertigli, assume una serie di obblighi qualificabili come obbligazioni propter rem; che nel caso in cui si verteva della possibilità del recesso prospettato quale ipotesi di cd. abbandono liberatorio, andavano legittimamente applicate al consorzio le norme dettate in tema di condominio, in ispecie l'art. 1118 c.c., per cui, in difetto di diversa disciplina dell'atto costitutivo o dello statuto, il consorziato non può, rinunciando ai beni in comune, sottrarsi alle spese per la conservazione degli stessi, se non per effetto di trasmissione a terzi del diritto di proprietà immobiliare.

La Corte, sostanzialmente confermando l'assunto dei giudici di merito, precisa (richiamando precedente conforme 20989/2014) che, in tema di consorzio di urbanizzazione, atteso il nesso funzionale tra i beni di proprietà comune e i beni di proprietà esclusiva, il **recesso** del consorziato diretto alla liberazione dall'obbligo contributivo, in assenza di specifica previsione statutaria, **non è disciplinato dall'art. 1104 c.c., che consente l'"abbandono liberatorio" nella comunione, bensì dall'art. 1118 c.c., che lo vieta nel condominio.**

Ancor più di recente, altra decisione Cass. 9568/2017 (che, a sua volta, ne invocava altre due Cass. 7427/2012 e 18939/2016) ha ribadito che **i consorzi di urbanizzazione** - consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi - sono figure atipiche, nelle quali i connotati delle **associazioni non riconosciute** si coniugano con un forte profilo di **realità**, sicchè il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile, deve avere riguardo, in primo luogo, alla volontà manifestata nello statuto e, solo ove questo non disponga, alla normativa delle associazioni o della comunione. La conseguenza è che, qualora lo statuto preveda la cessazione dell'appartenenza al consorzio per l'intervenuta alienazione del diritto reale ed il subingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi dell'alienante, **il nuovo proprietario subentra nel debito per le quote consortili, che è obbligazione "propter rem"**, senza necessità della dichiarazione di recesso o della delibera di esclusione prescritte dall'art. 24 c.c., in materia di associazioni.

3575

Ancora sulla sanatoria del difetto di rappresentanza dell'amministratore e litisconsorzio

Duplica è la problematica esaminata da **Cassazione civile, sez. II, 14/02/2018, n. 3575**.

In primo luogo, si discute di legittimazione processuale dell'amministratore: la Corte è tranchant.

La Corte di Appello aveva rilevato che "La domanda di accertamento della proprietà esclusiva - rispetto alla quale assumono natura accessoria quelle ulteriori di riduzione in pristino e risarcimento del danno - *travalica l'ambito delle attribuzioni gestorie e di rappresentanza della collettività condominiale rimesse ex lege all'amministratore del Condominio (artt. 1130 e 1131 c.c.)*, venendo piuttosto ad incidere sui diritti reali che, secondo le contrapposte allegazioni difensive, ai singoli partecipanti derivano sui beni comuni in virtù dei rispettivi titoli di acquisto delle porzioni immobiliari, avuto riguardo, in particolare, al regolamento di condominio ivi specificamente richiamato".

Certamente sussisteva, in concreto, il difetto di legittimazione, tuttavia, riguardo al medesimo interveniva sanatoria (a mezzo di successiva delibera di ratifica, ritualmente prodotta in atti e, in ogni caso, effetto sanante rispetto all'appello, presentava l'autorizzazione al controricorso in Cassazione).

Richiama – al proposito- la Corte la stessa sentenza a Sezioni Unite (quella, per intenderci, del mero esecutore) n° 18331/2010, secondo la quale "**la ratifica... vale a sanare con effetti ex tunc l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea**" (ancor più esplicita, sul punto, dice la Corte, è la successiva giurisprudenza delle Sezioni Unite Cass. 4248/16).

Si tratta poi della questione litisconsorzio, nell' ipotesi in cui si controverta della

(1) pretesa dell'attore, estraneo al condominio, di accertamento di un suo diritto di proprietà esclusiva sul bene condominiale: poiché una tale pretesa pregiudica i diritti dei condomini, la giurisprudenza di legittimità **esclude che essi possano restare estranei al giudizio** e ne impone la partecipazione litisconsortile (Cass. 8119/99; 2925/01; 7468/00).

Le Sezioni Unite, poi (Cass. 25454/13), si sono occupate di queste problematiche con riguardo all'

(2) iniziativa promossa da un comproprietario o condomino contro altro condomino sul presupposto della condominialità del bene.

E qui bisogna distinguere:

- se il convenuto **si limiti a resistere**, senza richiesta di accertamento con effetto di giudicato e quindi senza coinvolgere la posizione proprietaria di altri soggetti, non vi è necessità di chiamate litisconsortili
- se, invece, il **convenuto resista e svolga una domanda riconvenzionale** che miri ad affermare la personale proprietà esclusiva, negando quella comune, sussiste, per contro, il litisconsorzio: una sentenza che affermasse la proprietà esclusiva in confronto di uno soltanto dei comproprietari sarebbe infatti inutiliter data.

La conclusione è che

(3) la domanda di un terzo (non di un comproprietario) il quale, agendo contro il condominio, si affermi proprietario esclusivo e pretenda di farlo con una domanda mirante al giudicato di accertamento e di condanna al rilascio dovrebbe svolgersi in contraddittorio con tutti i condomini, stante la condizione di comproprietari dei beni comuni e la portata delle azioni reali, che incidono sul diritto pro quota o esclusivo di ciascun condomino, avente reale interesse a contraddire (cfr, sull'interesse in concreto al litisconsorzio, SU 11523/13).

Principio che si richiama alla distinzione (pacifica in giurisprudenza e dottrina) tra

- la legittimazione alternativa individuale dei singoli condomini ESCLUSA in caso di impugnazione di deliberazioni assembleari relative a esigenze collettive del condominio (che sono individuali solo in via mediata)
- legittimazione AFFERMATA dei singoli quanto alle azioni reali.

Schematizza principi noti **Cassazione civile, sez. VI, 14/02/2018, n. 3626**, pronunciando in tema di opposizione a decreto ingiuntivo, non preceduto dall'impugnazione della delibera di approvazione della spesa.

Si ribadiscono percorso assolutamente pacifici quali:

1. nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il **condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale** in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569).
2. nello stesso giudizio di opposizione, **il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale di approvazione** dello stato di ripartizione. Tale delibera costituisce, infatti, **titolo** (di credito) sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è, dunque, **ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere** (Cass. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629).
3. il giudice deve quindi **accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale di approvazione delle spese oggetto di ingiunzione abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137 c.c., comma 2, o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorchè non passata in giudicato, annullato la deliberazione** (Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741; Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938).

La Corte esamina anche un ulteriore problema, che è quello **dell'effetto della mancata comunicazione della delibera al condomino**. La soluzione fornita rispetta i canoni dell'economia processuale, secondo la quale (vedi, per esempio quanto costantemente si afferma in materia di provvedimento amministrativo e/o di mancata indicazione dell'atto del termine per proporre opposizione) la mancata comunicazione non incide sulla validità o l'efficacia del provvedimento stesso, ma riverbera i suoi effetti solo sulla decorrenza del termine per l'impugnazione.

Infatti, la mancata comunicazione delle deliberazioni assembleari, che hanno approvato e ripartito le spese per cui si procede, **può essere ragione che abbia impedito il decorso del termine di impugnazione stabilito dall'art. 1137 c.c., ma non comunque motivo di invalidità** da introdurre per la prima volta nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei relativi oneri, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20069; Cass. Sez. 2, 22/05/1974, n. 1507).

-.-.-

Argomenti che non possono esser fatti valere nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo:

a) mancata convocazione

Discorso analogo va sviluppato per quanto riguarda **la dedotta annullabilità delle deliberazioni poste a fondamento dell'ingiunzione di pagamento per non essere stata proprio convocata a quelle riunioni**: anche in questo caso (Cass. Sez. 2, 07/11/2016, n. 22573; Cass. Sez. 2, 01/08/2006, n. 17486) bisogna tener ben distinti gli ambiti dei rispettivi gravami e le diverse tipologie di gravame.

La mancata **convocazione**, infatti, integra vizio invocabile comunque con **l'impugnazione ex art. 1137 c.c.**

Mai tale vizio potrà, per contro, esser fatto valere come oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione ex art. 645 c.p.c.

b) sussistenza o meno della qualità di condomino

Tanto meno, aggiunge la Corte, può essere oggetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo inerente il pagamento di spese condominiali, emesso sulla base di delibera assembleare di approvazione del relativo stato di ripartizione, la questione dell'**appartenenza al condominio intimante della condomina opponente**.

Laddove si voglia addurre la verifica sulla **sussistenza (o meno della condominialità) ex art. 1117 c.c.** in ordine ad un'unità immobiliare di proprietà esclusiva integrante porzione di un complesso edilizio, e, quindi, sulla ravvisabilità del **collegamento funzionale e strutturale di tale proprietà individuale con le parti comuni dell'edificio condominiale** di cui all'art. 1117 c.c., con conseguente obbligo di contribuzione alle spese ai sensi dell'art. 1123 c.c., è necessaria la partecipazione di tutti i condomini a ciascuna delle fasi del giudizio, in una situazione di **litisconsorzio necessario** (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).

Questa, dunque, la massima di Cassazione civile, sez. VI, 14/02/2018, n. 3626: ***Non può essere oggetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo inerente il pagamento di spese condominiali, la questione dell'appartenenza (o meno) al condominio intimante della condomina opponente.***

3627

Ancora sulla riconducibilità – ante riforma – del sottotetto ai beni comuni ex art. 1117 c.c.

La pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. VI, 14/02/2018, n. 3627** ritorna sulla vecchia questione della condominialità, o meno, del sottotetto (problema rilevante, a ben vedere, ante riforma, posto che il nuovo 1117 c.c. risolve espressamente e testualmente la questione).

L'occasione consente alla Corte di ribadire:

- la situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e ss. c.c., **si attua sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di**

un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto: ciò può avvenire (come effettivamente accaduto nella fattispecie sottoposta all'esame della Corte, anche con la sola vendita di un garage

- dal momento stesso dell'insorgere del condominio, doveva intendersi **operante la presunzione legale ex art. 1117 c.c. di comunione "pro indiviso"** di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal titolo non risulti, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad alcuno dei condomini la proprietà di dette parti (Cass. Sez. 2, 18/12/2014, n. 26766).
- il sottotetto era un bene non espressamente nominato nell'elenco esemplificativo contenuto nell'art. 1117 c.c. (formulazione applicabile *ratione temporis*, antecedente alle modifiche introdotte dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220: oggi, vedi 1117 co. 1 n° 2 ove il sottotetto è indicato tra i locali per i servizi in comune, che si ritiene di natura interpretativa e, quindi, retroattivamente applicabile)

Per quanto riguarda i sottotetti:

- sono comunque oggetto di **proprietà comune** dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, agli effetti dell'art. 1117 c.c. ove essi siano **destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune** (Cass, Sez. 6 - 2, 10/03/2017, n. 6314; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23902; Cass. Sez. 2, 30/03/2016, n. 6143; Cass. Sez. 2, 20/06/2002, n. 8968; Cass. Sez. 2, 20/07/1999, n. 7764).
- **ove non sia evincibile il collegamento funzionale, ovvero il rapporto di accessorietà supposto** dall'art. 1117 c.c. tra il sottotetto e la destinazione all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, giacchè lo stesso sottotetto assolve all' *esclusiva funzione di isolare e proteggere* dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e *non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo*, esso va considerato pertinenza del solo appartamento soprastante.

Si deve concludere affermando che **la proprietà del sottotetto si determina, dunque, in base al titolo e, in mancanza, in base alla funzione cui esso è destinato in concreto.**

Ancora conferme, dunque.

3739

Ancora su

presunzione legale di proprietà della corte comune (?) con specifico riferimento al regime probatorio applicabile: applicazione generalizzata dell'art. 1117 c.c. ed ancora sui c.d. dieci metri in centro storico

Uno degli argomenti di maggior ricorrenza è quello connesso alla presunzione di condominialità. Ne parla anche **Cassazione civile, sez. II, 15/02/2018, n. 3739**.

Un condomino chiedeva che altro partecipante alla comunione fosse condannato al ripristino dello stato dei luoghi in relazione a una ringhiera, un tettuccio, un sottotetto con sopralzo e due vedute realizzati in asserita violazione dell'art. 905 c.c., rispetto ad un terreno di sua proprietà.

La Corte di Appello rigettava il gravame avverso la sentenza di primo grado, che respingeva la domanda, rilevando che correttamente il giudice di prima istanza aveva rilevato che (a) *mancava la prova della proprietà dell'attrice sulla corte comune, in quanto dall'atto di donazione prodotto non risultava che tra le pertinenze vi fosse anche una quota di comproprietà dell'area suddetta*; (b) *inoltre non era stato chiesto alcun accertamento istruttorio per dimostrare la contitolarità del bene ai sensi dell'art. 1117 c.c.*(c) Nè, afferma la Corte, poteva essere invocato il disposto del **D.M. n. 1444 del 1968, è diretto ad imporre dei limiti edilizi ed urbanistici ai Comuni e non può considerarsi immediatamente operante nei rapporti tra privati**.

Questa decisione veniva ricorsa per Cassazione, che la Corte parzialmente accoglieva.

In particolare, con riferimento ad una spetto (che non interessa qui in modo particolare), riferito all'erroneamente ritenuto difetto di prova della proprietà del limitrofo mappale.

Afferma la Corte:

- a. "l'azione diretta al rispetto delle distanze legali è modellata sullo schema dell'"**actio negatoria servitutis**", essendo rivolta non già all'accertamento del diritto di proprietà dell'attore, bensì a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà, suscettibili di dar luogo a servitù; essa, pertanto, non esige la rigorosa dimostrazione della proprietà dell'immobile a cui favore l'azione viene esperita, essendo sufficiente che l'attore dimostri con qualsiasi mezzo, incluse le presunzioni, di possedere il fondo in base ad un valido titolo di acquisto (ex plurimis Sez. 2, Sentenza n. 25342 del 12/12/2016).
- b. in tema di prova per presunzioni, **il giudice, chiamato a esercitare la sua discrezionalità nell'apprezzamento e nella ricostruzione dei fatti, deve esplicitare il criterio logico posto a base della selezione degli indizi e le ragioni del suo convincimento**, tenendo conto che il relativo procedimento è necessariamente articolato in due momenti valutativi: il primo, di tipo analitico, volto a selezionare gli elementi che presentino una positività parziale o almeno potenziale di efficacia probatoria, il secondo, di tipo sintetico, tendente ad una valutazione complessiva di tutte le emergenze precedentemente isolate, per accertare se esse siano concordanti e se la loro combinazione sia in grado di fornire una valida prova presuntiva; è, pertanto, sindacabile in sede di legittimità la motivazione di tale percorso logico-giuridico quando siano stati pretermessi, senza darne ragione, uno o più fattori aventi, per condivisibili massime di esperienza, un'oggettiva portata indiziante Sez.

3, Sentenza n. 23201 del 13/11/2015. Quindi, affinché l'apprezzamento dell'efficacia sintomatica dei fatti noti sfugga al sindacato del giudice di legittimità, è necessario, **non solo che essi vengano considerati sia singolarmente che nella loro globalità**, all'esito di un giudizio di sintesi, ma anche che del **convincimento così maturato il decidente dia una motivazione adeguata e corretta sotto il profilo logico e giuridico** (cfr. Cass. civ. 28 ottobre 2014, n. 22801; Cass. civ. 6 giugno 2012, n. 9108). Il che, specularmente, comporta la sindacabilità di una valutazione che abbia pretermesso, senza darne ragione, uno o più fattori aventi, per condivisibili massime di esperienza, un'oggettiva portata indiziante.

- c. Questo particolare apprezzamento (ed è questo – per quel che ci riguarda – il punto di maggior interesse, si coordina logicamente con la terza censura, con la quale veniva dedotta la *"violazione e falsa applicazione di legge (art. 1117 c.c.) ed omessa e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso decisivo per il giudizio, per non aver considerato la corte che il mappale (...doveva esser valorizzato quale ente comune ex art. 1117 c.c.)"*.

Ci si doleva del fatto che la sentenza impugnata **avrebbe omesso di affrontare l'invocata presunzione di comproprietà della corte mappale in virtù dell'art. 1117 c.c., norma, dunque, disapplicata**.

Precisa, dunque, il giudice di nomofilachia che la giurisprudenza di questa Corte in tema di presunzione di comproprietà ha ripetutamente affermato che "In tema di condominio degli edifici, la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., trova applicazione anche nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano" Sez. 2, Sent. n. 17993 del 2010.

Quindi, presunzione di comproprietà non solo in caso di **condominio**, ma anche quando vengano in considerazione due diversi **mappali, appartenenti a diversi proprietari**, tra i quali si trova un cortile (Senza che tra gli stessi possa dirsi costituito un condominio): in pratica un'ultrattività del disposto dell'art. 1117 c.c.

Questo principio, ribadisce la Cassazione, è stato affermato anche con riguardo ad edifici limitrofi strutturalmente autonomi; in particolare si è detto che "la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., senz'altro applicabile quando si tratti di parti dello stesso edificio, può ritenersi applicabile in via analogica anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, purchè si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento degli stessi, come nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano" (Sez. 2, Sentenza n. 14559 del 30/07/2004).

Per quanto riguarda poi la rilevanza della disciplina amministrativa sulle costruzioni, devono – dice la Corte- richiamarsi i seguenti principi del tutto consolidati:

1. in tema di distanze tra costruzioni, il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, comma 2, essendo stato emanato su delega della L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quinquies (c.d. legge urbanistica), aggiunto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 17, ha efficacia di legge dello Stato, sicchè le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica Sez. U, Sentenza n. 14953 del 07/07/2011
2. inoltre del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, comma 1, n. 2), - emanato in forza della L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quinquies, aggiunto della L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 17 - in base al quale la distanza tra pareti finestrate di edifici frontisti non deve essere inferiore a **dieci metri**, si riferisce alle sole nuove edificazioni consentite in zone diverse dal centro storico (zona A), posto che in questo ultimo, dove vige il generale divieto di costruzioni ex novo, la norma si limita a prescrivere che la distanza non sia inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti (Sez. 2, Sentenza n. 12767 del 20/05/2008).
3. la sopraelevazione, anche se di ridotte dimensioni, comporta sempre un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti, e, quindi, anche per la disciplina delle distanze come nuova costruzione (Sez. 3, Sentenza n. 21509 del 1/10/2009).

Ne consegue l'affermazione (a correzione dell'errore del giudice di appello che aveva ritenuto al non immediata operatività della disposizione del succitato D.M. nei rapporti tra privati), del seguente principio di diritto:

I limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati previsti del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, comma 2 (emanato su delega della L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quinquies - c.d. legge urbanistica, aggiunto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 17) che prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica, trovano applicazione anche con riferimento alle nuove costruzioni, quali devono considerarsi le sopraelevazioni effettuate in zona A (centro storico) dove, vigendo il generale divieto di realizzazione di costruzioni ex novo, è previsto solo che le distanze tra gli edifici interessati da interventi di ristrutturazione e di risanamento conservativo (i soli consentiti), non possano essere inferiori a quelle intercorrenti tra i preesistenti volumi edificati.

addendum

Ne parliamo qui per ragioni di contiguità logica.

In tema di tipologia del manufatto, a' fini della sua qualificabili come costruzione, e di rispetto delle distanze per strutture accessorie, val la pena di segnalare anche Cassazione civile, sez. II, **12/10/2017, n. 23973**, secondo la quale

- a. Il concetto civilistico di costruzione, che è stabilito dalla legge statale, **deve essere unico** e non è derogabile ad opera di norme

secondarie. Questo insegnamento, da sempre affermato in sede di legittimità (Cass. 12964/06; n. 1556/05), è stato proclamato di recente anche da Cass. 8 gennaio 2016 n. 144, che ha ribadito che la nozione di costruzione, agli effetti dell'art. 873 c.c., non può subire deroghe da parte delle norme secondarie, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, in quanto il rinvio ivi contenuto ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una "distanza maggiore" tra edifici o dal confine. (da ultimo cfr., anche Cass. 10868/16).

- b. "La distanza di almeno un metro dal confine che l'art. 889 c.c., comma 2, prescrive per l'installazione dei **tubi dell'acqua, del gas e simili, si riferisce alle condutture che abbiano un flusso costante di sostanze liquide o gassose** e, conseguentemente, comportino un permanente pericolo per il fondo vicino, in relazione alla naturale possibilità di trasudamento e di infiltrazioni. Detta norma, pertanto, **non è applicabile con riguardo alle canne fumarie per la dispersione dei fumi delle caldaie** le quali, avendo una funzione identica a quella del camino, vanno soggette alla regolamentazione di cui all'art. 890 c.c. e, quindi, poste alla distanza fissata dai regolamenti locali" (Cass., 2386/03; 10652/94)

3835

Condominio,
contratto di
compravendita e
certificazione di
conformità degli
impianti

Interessante e non usuale la sentenza in commento **Cassazione civile, sez. II, 16/02/2018, n. 3835** si occupa dell'eccezione di inadempimento che il condominio può opporre all'appaltatore o al prestatore d'opera nel caso di mancata consegna della certificazione di conformità: lo fa confermando la decisione di merito.

Premessa l'impossibilità (pena declaratoria di inammissibilità) di procedere ad un generale controllo motivazionale, che deve, invece, essere limitato (dopo la riforma del giudizio di cassazione) solo alla denuncia dell'**omesso esame di uno specifico fatto decisivo che sia stato oggetto di discussione tra le parti**, rimanendo -alla stregua della detta novella legislativa - esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (Cass. civ., SS.UU., Sent. n. 8053/2014), per cui parte ricorrente avrebbero dovuto *specificamente "indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extra testuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività"*, fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie" (Sez. U, Sentenza n.'8053 del 07/04/2014), la Corte passa ad esaminare il secondo motivo di ricorso, che è quello che qui più interessa.

La Corte di appello accoglieva l'appello manifestamente fondato "Condominio" e riformava la sentenza del Tribunale del 16 dicembre 2010.

In particolare, uniformandosi a pronunce di questa Corte (Cass. n.ri 19454/2011 (Nell'ambito dei rapporti obbligatori, il carattere infungibile dell'obbligazione di cui si è accertato l'inadempimento non impedisce la pronuncia di una sentenza di condanna, in quanto la relativa decisione non solo è potenzialmente idonea a produrre i suoi effetti tipici in conseguenza della eventuale esecuzione volontaria da parte del debitore, ma è altresì produttiva di ulteriori conseguenze risarcitorie, suscettibili di levitazione progressiva in caso di persistente inadempimento del debitore; inoltre, ogni dubbio sull'ammissibilità di una pronuncia di condanna è stato eliminato dal legislatore con l'introduzione dell'art. 614 bis c.p.c. (attuazione degli obblighi di fare infungibile o di non fare), avente valore ricognitivo di un principio di diritto già affermato in giurisprudenza); 2827/2008 e 15359/2000), la decisione della Corte affermava che **l'omesso adempimento dell'obbligazione di consegna della certificazione di abitabilità/agibilità a carico della società esecutrice, costituiva inadempimento, ancorché riferita a facere infungibile: quindi l'impresa (costruttore-venditore) andava, per l'effetto, condannata al risarcimento dell'ulteriore danno in favore del condominio.**

L'affermazione, pur se riferita al contratto di compravendita, ha – a mio avviso – una portata di ordine sistemico: intuitiva, quindi, la rilevanza che una tale affermazione presenta in tema, per esempio, di appalto e contratto d'opera, ricomprendendo la consegna dei certificati di conformità o, più in generale, di regolarità amministrativa, nell'ambito delle “obbligazioni nascenti dal contratto”.

3842

Ancora sugli spazi a parcheggio: non possono essere giudizialmente individuati

Direbbe Francesco Dominici, “non c'è pace tra gli ulivi”, qui, parafrasando, non c'è pace tra ... i posti – auto.

Lo si capisce da questa massima: *Nell'ipotesi in cui lo spazio destinato al parcheggio dovesse risultare insufficiente a soddisfare i singoli condomini del fabbricato, l'insufficienza non può essere soddisfatta giudizialmente e soprattutto mediante l'indicazione di altra area esistente nella stessa unità immobiliare che non sia stata, originariamente, vincolata a parcheggio*, tratta da **Cassazione civile, sez. II, 16/02/2018, n. 3842**.

Il caso: i condomini citavano in giudizio l'impresa costruttrice, che *non avrebbe garantito il diritto di superficie sugli spazi destinati a parcheggio*.

Il Tribunale, in accoglimento della domanda, dichiarava *la natura pertinenziale dell'area scoperta di cui al progetto di costruzione e il correlato diritto d'uso degli attori*.

La Corte di Appello in parziale riforma della sentenza del Tribunale dichiarava che i condomini attori avevano diritto nei confronti del costruttore-venditore ed *in proporzione alle rispettive quote condominiali di fare uso permanente a fini di parcheggio residenziale dell'area scoperta retrostante l'edificio per il transito ed il parcheggio delle autovetture nella misura di mq. 130,50 o, altrimenti, di ricevere le chiavi dell'eventuale cancello di accesso all'area medesima, ovvero, di vedere rimossi gli ostacoli al libero transito a tale area*.

La sentenza veniva ricorsa per Cassazione ed il gravame veniva (parzialmente) accolto, sulla base di questo percorso argomentativo

La L. n. 1150 del 1942, **art. 41 sexies**, così come modificato prima dalla L. n. 7 del 1967, e poi dalla L. n. 246 del 2005, prevede al comma 1, **la riserva obbligatoria degli appositi spazi per parcheggi nelle nuove costruzioni ed aree pertinenziali ad esse aderenti, nella misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, così da garantire la quadratura minima corrispondente al diritto di proprietà** sull'immobile di nuova costruzione; inoltre, così come stabilito nel secondo comma, gli spazi per parcheggi realizzati non sono gravati nè da vincoli pertinenziali, nè da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari, essendo tra l'altro sempre trasferibili autonomamente da esse.

Il vincolo di destinazione previsto dalla legge non può che **insistere su aree già indicate nella concessione edilizia, che non potrebbe essere concessa** nel caso in cui il costruttore non abbia indicato le aree destinate al parcheggio.

E' anche possibile che lo spazio destinato al parcheggio **risulti insufficiente** a soddisfare i singoli condomini del fabbricato: in tal caso l'acquirente potrebbe far valere l'inadempimento del venditore – costruttore, facendo, comunque, valere (anche se si tratta di violazione di norme pubblicistiche incidenti sul regime della proprietà privata, cfr. Cass. n. 4197 del 2000), una posizione di diritto soggettivo, ed il danno reclamato si riconnette al mancato godimento del bene, oggetto del diritto riconosciuto. (la decisione riguarda proprio la violazione della c.d. legge ponte).

Proprio perché si tratta di danno (ed inadempimento) civilistico, **l'eventuale insufficienza dell'area effettivamente destinata a parcheggio, non potrà essere soddisfatta giudizialmente e soprattutto mediante l'indicazione di altra area esistente nella stessa unità immobiliare che non sia stata, originariamente, vincolata a parcheggio.**

E proprio qui sta l'errore in cui sono incorsi i giudici del merito, avendo essi ritenuto di *vincolare a parcheggio destinato alle originarie parti attrici un'area scoperta retrostante l'edificio, epperò, l'area di cui si dice risulta non essere stata oggetto di legale asservimento a parcheggio da parte del costruttore né come tale è stata definita negli atti concessori.*

Per esser più precisi: la legge urbanistica obbliga il costruttore a realizzare una certa superficie da destinare al parcheggio delle vetture; ma non basta: serve che l'area sia esplicitamente *“asservita a parcheggio”*. Ciò, dal punto di vista pratico, può avvenire in due modi: **(a)** con un atto (notarile o, comunque, pubblico) formale appositivo del vincolo, registrato e trascritto e, quindi, opponibile ai terzi a parcheggio e/o autorimessa, **(b)** in fase progettuale, ma con il limite che le “aree da adibire a parcheggio” saranno semplicemente indicate nel progetto, senza un atto trascritto: sarà certo più complicato individuarle effettivamente e, comunque, rendere tale vincolo (non trascritto) opponibile ai terzi.

Peraltro, ulteriore “pecca” della Corte è che l'attribuzione (in uso) dello scoperto avviene *«in proporzione alle rispettive quote condominiali»*. Ma i millesimi sono

determinati sulla scorta di parametri che non sono punto riferibili alla cubatura (posti auto), bensì al valore del bene in ragione dell'obbligo di partecipare alla spesa. Il rispetto del canone di proporzionalità, invero, avrebbe suggerito – semmai – di far ricorso non al “valore” di ciascuna unità immobiliare, bensì alla sua effettiva “cubatura”.

3873

Regime applicabile alla costruzione eseguita su area comune da un singolo comunista: accessione o comunione?

Forma scritta a pena di nullità per i negozi che riguardano beni immobili

Si tratta della prima pronuncia a Sezioni Unite in materia di comunione e condominio del 2018, meglio, più di comunione che di condominio: **Cassazione civile, sez. un., 16/02/2018, n. 3873.**

Il fatto:

L'attore convenne in giudizio una società, assumendo di essere comproprietario pro indiviso, con la medesima di un terreno, adiacente al fabbricato condominiale delle parti, chiedendo lo scioglimento della comunione delle unità immobiliari edificate dalla società sul suolo comune (costituite da un corpo edilizio interrato composto da due piani sovrapposti e da altra costruzione a livello seminterrato adibita ad autorimessa e cantina), con conseguente attribuzione delle quote di spettanza di ciascuno e con determinazione degli eventuali conguagli.

La società convenuta, costituendosi e resistendo alle domande attoree, chiese dichiararsi non luogo a provvedere sulla divisione dei locali seminterrati comuni destinati ad autorimessa, cantina ed accessori, stante l'intervenuto accordo fra le parti in ordine all'attribuzione dei beni; chiese, invece, l'attribuzione in proprietà esclusiva del corpo edilizio interrato, sul presupposto che lo stesso fosse di sua proprietà esclusiva; in subordine, nell'ipotesi di accoglimento anche parziale della domanda attorea, chiese la condanna del P. a corrispondere ad essa convenuta un indennizzo per l'indebito arricchimento.

Il Tribunale dichiarò:

- la società esclusiva proprietaria del corpo di fabbrica interrato edificato nel terreno comune;
- l'attore e la società proprietari esclusivi dei locali al piano seminterrato meglio descritti nella relazione del C.T.U., salva la comunione sull'area di manovra.

La sentenza veniva confermata dalla Corte di Appello, che rilevava;

1. il (primo) corpo di fabbrica risultava essenzialmente incorporato alla proprietà esclusiva della convenuta società (che vi accede per mezzo di una scala interna dall'unità abitativa di sua proprietà, situata al piano terra dell'edificio condominiale) ed è stato realizzato su progetto e con lavori eseguiti dallo stesso attore (socio e legale rappresentante dell'omonima impresa edile), ma pagati esclusivamente dalla società sul presupposto che esso sarebbe stato di proprietà esclusiva di quest'ultima e non di proprietà comune;
2. detto corpo non è incorporato né è funzionalmente legato alla proprietà dell'attore;

3. è privo di caratteristiche (quali un muro maestro o un tetto) tali da indurre a ritenerlo essenziale all'esistenza dei beni comuni;
4. infine, è stato progettato e realizzato in funzione esclusiva delle preesistenti unità immobiliari di proprietà della società

Rilevava, ancora, che vi sarebbe stato un valido accordo assunto ed osservato dalle parti, provato documentalmente, e, quindi, nell'escludere la comproprietà di quanto realizzato nel sottosuolo, ha richiamato il principio di diritto secondo cui *alle costruzioni eseguite da uno dei comproprietari sul suolo comune non si applica la disciplina sull'accessione contenuta nell'art. 934 cod. civ., ma quella in materia di comunione, con la conseguenza che la nuova costruzione diviene di proprietà comune ai condomini non costruttori solo se essa sia stata realizzata in conformità a detta disciplina, ossia nel rispetto delle norme che disciplinano l'uso della cosa comune; altrimenti essa, quando sia stata abusivamente realizzata, non diviene comune neppure per accessione.*

il contrasto giurisprudenziale

All'esito dello spiegato ricorso, le Sezioni Unite sono chiamate a pronunciarsi su questo contrasto, relativo alla proprietà della **costruzione realizzata da uno dei comproprietari sul suolo comune**.

- un primo orientamento, più tratatizio, secondo cui, per il principio dell'**accessione** (art. 934 cod. civ.), **la costruzione su suolo comune è anch'essa comune**, mano a mano che si innalza, salvo contrario accordo scritto ad substantiam (art. 1350 cod. civ.); pertanto, per l'attribuzione in proprietà esclusiva, ai contitolari dell'area comune, dei singoli piani che compongono la costruzione, sono inadeguati sia il corrispondente possesso esclusivo del piano, sia il relativo accordo verbale, sia il proporzionale diverso contributo alle spese (Cass., Sez. 2, 11/11/1997, n. 11120; Cass., Sez. 1, 12/05/1973, n. 1297; Cass., Sez. 2, 11/07/1978, n. 3479; Cass., Sez. 2, 10/11/1980, n. 6034);
- un secondo e più recente orientamento - fatto proprio dai giudici di merito - secondo cui, invece, la disciplina sull'accessione, contenuta nell'art. 934 cod. civ., si riferisce solo alle costruzioni su terreno altrui, mentre **alle costruzioni eseguite da uno dei comproprietari su terreno comune non si applica tale disciplina, ma quella in materia di comunione**, con la conseguenza che la comproprietà della nuova opera sorge a favore dei condomini non costruttori solo se essa sia realizzata in conformità a detta disciplina, ossia con il rispetto delle norme che dettano i limiti che ciascun comproprietario deve osservare nell'uso della cosa comune, mentre *le opere abusivamente realizzate non possono considerarsi beni condominiali per accessione, ma vanno considerate appartenenti al comproprietario costruttore e rientranti nella sua esclusiva sfera giuridica* (Cass., Sez. 2, 22/03/2001, n. 4120; Cass., Sez. 2, 27/03/2007, n. 7523).

Sulla premessa che l'accessione costituisce un "meccanismo oggettivo" di acquisto della proprietà: la volontà dell'uomo - ove pure vi sia - non assume rilievo giuridico né influisce positivamente sull'acquisto della proprietà (cfr. Cass., sez. 2, 06/06/2006, 13215; Cass., Sez. 2, 15/05/2013, n. 11742; Cass., Sez.

1, 12/06/1987, n. 5135), e che il fattore unificante delle varie figure di accessione (mobile ad immobile, piantagioni e costruzioni, esclusi i frutti, che trovano disciplina autonoma) è la regola per cui **il proprietario della "cosa principale" diviene proprietario della "cosa accessoria" quando quest'ultima si congiunge stabilmente alla prima** ("accessorium cedit principali"), la Corte (pur richiamando "eccezioni" a questa regola generale (p.e. la c.d. accessione invertita di cui all'art. 938 cod. civ., cui può farsi ricorso ove vi sia stata occupazione parziale di un fondo altrui) ed evidenziata la vis attrattiva sulla proprietà della cosa accessoria, **afferma la condivisibilità dell' orientamento tradizionale, cui intende dare continuità.**

Quindi, alla costruzione realizzata da uno dei comunisti sul suolo della comunione, si applicano le regole dell'accessione, divenendo, così, la cosa parte bene comune, e non le regole ed i principi della comunione.

Il principio dell'accessione (art. 934 cod. civ.) opererebbe anche nel caso di comunione, per cui la costruzione su suolo comune, pur se eseguita da uno solo dei comunisti, diverrebbe anch'essa comune, man a mano che viene edificata, salvo contrario accordo scritto. La nuova costruzione diverrebbe, ai sensi dell'art. 934 cod. civ., automaticamente di proprietà di tutti i contitolari del suolo comune, secondo le quote spettanti su detto suolo a ciascuno di essi, salvo il diritto del costruttore al rimborso pro quota delle spese sostenute (Cass., Sez. 2, 11/07/1978, n. 3479; Cass., Sez. 2, 11/11/1997, n. 11120; Cass., Sez. 1, 23/02/1999, n. 1543).

Secondo l'opposto e più recente orientamento, oggi prevalente, la fattispecie dell'accessione di cui all'art. 934 cod. civ. si riferirebbe solo alle costruzioni od opere eseguite su terreno altrui, presupporrebbe cioè che il costruttore sia un "terzo" rispetto ai proprietari del suolo; e poiché il comproprietario costruttore non può essere considerato "terzo" rispetto agli altri comunisti, la fattispecie della costruzione eseguita da uno dei comproprietari su suolo comune non potrebbe essere regolata dall'art. 934 cod. civ., ma sarebbe invece regolata dalla disciplina in materia di comunione, che configurerebbe una deroga al principio dell'accessione. In particolare, secondo tale giurisprudenza, la nuova costruzione sarebbe di proprietà comune a tutti i comunisti se eseguita in conformità alle regole del condominio, cioè con il rispetto delle norme sui limiti del comproprietario all'uso delle cose comuni (art. 1102 cod. civ.); apparterrebbe, invece, solo al comproprietario costruttore se eseguita in violazione della disciplina condominiale (costruzione "illegittima") (Cass., Sez. 2, 27/03/2007, n. 7523; Cass., Sez. 2, 18/04/1996, n. 3675; Cass., Sez. 2, 22/03/2001, n. 4120; Cass., Sez. 2, 24/01/2011, n. 1556).

In pratica, è quello che avviene nel caso di comunione legale: l'immobile edificato sul suolo di proprietà di uno solo dei coniugi, vigente la comunione, non entra in comunione ed il coniuge che ha realizzato (o concorso a realizzare) la costruzione, acquisisce un corrispondente diritto di credito verso la comunione stessa.

Ciò in quanto:

- a) il comunista che dà seguito all'edificazione non è terzo: secondo l'insegnamento consolidato in materia di accessione, è **"terzo" colui che non sia legato al proprietario del suolo da un rapporto giuridico, di natura reale o personale, che lo legittimi a costruire sul fondo medesimo**
- b) ove invece sussista un **diritto** reale o personale che assegni al terzo la facoltà di edificare su suolo altrui **viene meno la ragione di applicare la disciplina dell'accessione** intesa come ipotesi di soluzione del conflitto tra contrapposti interessi, perchè il conflitto risulta assoggettato ad una disciplina specifica (ad es.: gli artt. 1592 e 1593 cod. civ. in tema di miglioramenti e addizioni nel rapporto di locazione; gli artt. 983, 985 e 986 in tema di usufrutto; etc.) (cfr. Cass., Sez. 2, 05/02/1983, n. 970; Cass., Sez. 2, 14/12/1994, n. 10699). Si è ritenuto perciò che, ove sussista una comunione del suolo ed uno solo dei comproprietari del suolo costruisca su di esso, non è applicabile l'art. 936 cod. civ. (dettato per le "Opere fatte da un terzo"), non potendo il comproprietario costruttore essere qualificato "terzo" rispetto agli altri comproprietari del suolo (cfr. ex plurimis, Cass., Sez. 2, 14/01/2009, n. 743; Cass., Sez. 2, 14/12/1994, n. 10699; Cass., Sez. 2, 27/08/1986, n. 5242).

le motivazioni e la decisione

Introduce, tuttavia, la Corte una precisazione, rilevando che Ciò premesso, va tuttavia osservato che un **esame obiettivo del complesso della disciplina codicistica consente di ritenere che l'operare dell'istituto dell'accessione non è affatto precluso dalla circostanza che, in presenza di una comunione del suolo, la costruzione sia realizzata da uno (o da alcuni) soltanto dei comproprietari**: l'applicabilità dell'art. 934 cod. civ. non è, quindi, subordinata alla qualità di terzo del costruttore

- l'art. 934 cod. civ. - che detta la "regola generale" in materia di accessione - non contiene alcun riferimento soggettivo al costruttore.
- si pone poi una nozione ampia di accessione che fa parte della tradizione giuridica dell'istituto nel nostro ordinamento e che si collega idealmente alla onnicomprensiva definizione di accessione (presente nella precedente codificazione)
- le fattispecie di accessione relative al caso in cui il costruttore sia un "terzo" rispetto ai proprietari del suolo sono specificamente contemplate e regolate negli artt. 936 e 937 cod. civ. (disposizioni che disciplinano l'accessione rispettivamente nel caso in cui le opere siano state realizzate "da un terzo con materiali propri" ovvero "da un terzo con materiali altrui"), il che porta ad escludere che l'art. 934 cod. civ. possa riferirsi alle medesime opere eseguite dal terzo.
- l'art. 935 cod. civ., disciplina l'accessione nel caso in cui l'opera sia stata edificata dal proprietario del suolo "con materiali altrui"; fattispecie - questa - nella quale l'accessione opera nonostante vi sia coincidenza tra costruttore e dominus soli.
- nella giurisprudenza elaborata da questa Corte in tema di "comunione legale tra i coniugi", si rinviene la consolidata affermazione che la

costruzione realizzata durante il matrimonio da entrambi i coniugi sul suolo di proprietà esclusiva di uno solo di essi, appartiene a quest'ultimo in forza del principio di accessione e, pertanto, non entra a far parte della comunione legale (Cass., Sez. U, 27/01/1996, n. 651; Cass., Sez. 1, 30/09/2010, n. 20508).

La conclusione è che l'art. 934 cod. civ. detta la "regola generale" dell'accessione, che costituisce norma immediatamente applicabile e destinata a regolare tutte quelle fattispecie in cui l'incorporazione di piantagioni o materiali al suolo non trovi specifica disciplina in diverse disposizioni di legge.

Inoltre, **NON È NEPPURE CONDIVISIBILE L'ASSIOMA SECONDO IL QUALE ALLORQUANDO IL SUOLO SU CUI SONO ESEGUITE LE OPERE APPARTIENE A PIÙ SOGGETTI, L'ART. 934 COD. CIV. SAREBBE DEROGATO DALLA DISCIPLINA DELLA COMUNIONE**, ciò perché – pur prescindendo dalla “specialità” (o meno) della disposizione- quel che rileva è che la disciplina giuridica della comunione integri una deroga all'istituto dell'accessione, perché, tra accessione e comunione, non vi è alcun rapporto tra genus ad speciem.

Invero, **la disciplina giuridica della comunione (art. 1100 e segg. cod. civ.) punta a regolare i rapporti tra comproprietari nell'uso e nel godimento della cosa comune (art. 1102 cod. civ.)**, a fissare i limiti entro cui è consentito il compimento di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione del bene comune o sono permesse le innovazioni e la disposizione della cosa comune, con la garanzia delle ragioni delle minoranze (artt. 1108 e 1120 cod. civ.). **Nessuna delle norme che regolano la comunione è, tuttavia, atta ad incidere sui modi di acquisto della proprietà o a mutare l'assetto della proprietà comune, sì da poter configurare una disciplina speciale, e quindi una deroga, rispetto al principio di accessione.**

Peraltro, l'art. 1102 cod. civ. - che costituisce la norma fondamentale in materia di comunione (applicabile anche alla materia del condominio degli edifici in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 cod. civ.) - consente a ciascun partecipante alla comunione di servirsi della cosa comune "purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto".

La medesima ratio è posta a fondamento degli artt. 1108 e 1120 cod. civ., che consentono le innovazioni deliberate dalle maggioranze ivi previste, ma sempre a condizione che si tratti di innovazioni che non pregiudichino l'uso e il godimento della cosa comune da parte di alcuno dei partecipanti.

Gli artt. 1102, 1108 e 1120 **escludono in radice che il singolo comproprietario, senza il consenso degli altri comunisti, possa cambiare destinazione al suolo comune ed edificare su di esso** con l'intento di appropriarsi del medesimo ed escludere gli altri comproprietari dal suo godimento.

L'esistenza di un pari diritto di ogni comunista sulla cosa comune, infatti, è incompatibile con l'assunto che uno solo di essi possa divenire proprietario esclusivo dell'opera e del suolo comune su cui essa insiste.

D'altra parte, **il comproprietario che costruisce senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione realizza una alterazione della destinazione della cosa comune** ed impedisce agli altri comunisti di fare uso di essa secondo il loro diritto; egli infrange la disciplina della comunione e commette un "atto illecito", come "illegittima" è la costruzione realizzata sul suolo comune (Cass., Sez. 2, 24/01/2011, n. 1556; Cass., Sez. 2, 21/05/2001, n. 6921).

Non è neppure condivisibile l'ulteriore assioma secondo il quale **LA COSTRUZIONE EDIFICATA DA UNO SOLO DEI COMPROPRIETARI SUL SUOLO COMUNE DIVERREBBE DI PROPRIETÀ COMUNE DI TUTTI I COMUNISTI SOLO SE ESEGUITA IN CONFORMITÀ ALLE REGOLE CHE DISCIPLINANO LA COMUNIONE**, cioè con il rispetto dei limiti posti al comproprietario nell'uso della cosa comune (art. 1102 cod. civ.), mentre apparterebbe in proprietà esclusiva al solo comproprietario costruttore se eseguita in violazione della detta disciplina (costruzione "illegittima").

Affermare ciò (e, quindi, legittimare quello che – nella buona sostanza – resta, pur sempre, un'attività illecita) e, dunque, escludere l'applicabilità del principio di accessione in materia di comunione e ritenuta applicabile solo la disciplina di cui agli artt. 1100 e segg. cod. civ., vorrebbe dire creare di fatto, per via pretoria, una nuova figura di "acquisto a titolo originario" della proprietà, che non ha base legale, perché si arriverebbe ad affermare che la violazione delle norme sulla comunione consente al singolo comproprietario che costruisca sul suolo comune di acquistare la proprietà della costruzione e del suolo, in danno degli altri comunisti, realizzandosi, così, una patente violazione della "riserva di legge" relativa ai modi di acquisto della proprietà.

Ammettere poi che i comproprietari non costruttori possano perdere la proprietà della cosa comune per il semplice fatto della iniziativa di altro comproprietario, dando luogo ad una sorta di espropriazione della proprietà privata in assenza di un interesse generale e senza indennizzo, contrasta con i principi generali che reggono la materia e con la stessa Carta fondamentale (art. 42 Cost.).

Si tratta, peraltro, di una soluzione contraria ad ogni logica e al comune senso di giustizia, perché finisce col premiare, piuttosto che sanzionare, il comproprietario che commette un abuso in danno degli altri comproprietari.

Solo, dunque, una contraria manifestazione di volontà (es. costituzione di diritto di superficie, concessione ad aedificandum) impedisce che la costruzione edificata sul suolo comune (anche da uno solo dei comproprietari) divenga, ipso jure e per il solo fatto dell'incorporazione, di proprietà comune a tutti i comproprietari del suolo

la sintesi:

LA DISCIPLINA DELLA COMUNIONE NON CONFIGURA UNA DEROGA LEGALE AL PRINCIPIO DI ACCESSIONE DI CUI ALL'ART. 934 COD. CIV. E, DUNQUE, QUEST'ULTIMO OPERA ANCHE QUANDO IL SUOLO APPARTIENE IN COMUNIONE A PIÙ SOGGETTI ED UNO SOLO (O ALCUNI SOLTANTO) DI ESSI ABBA PROVVEDUTO A REALIZZARE UNA COSTRUZIONE O ALTRA OPERA.

si traduce nei seguenti principi di diritto:

- "LA COSTRUZIONE ESEGUITA DAL COMPROPRIETARIO SUL SUOLO COMUNE DIVIENE PER ACCESSIONE, AI SENSI DELL'ART. 934 COD. CIV., DI PROPRIETÀ COMUNE AGLI ALTRI COMPROPRIETARI DEL SUOLO, SALVO CONTRARIO ACCORDO, TRASLATIVO DELLA PROPRIETÀ DEL SUOLO O COSTITUTIVO DI UN DIRITTO REALE SU DI ESSO, CHE DEVE RIVESTIRE LA FORMA SCRITTA AD SUBSTANTIAM";
- "IL CONSENSO ALLA COSTRUZIONE MANIFESTATO DAL COMPROPRIETARIO NON COSTRUTTORE, PUR NON ESSENDO IDONEO A COSTITUIRE UN DIRITTO DI SUPERFICIE O ALTRO DIRITTO REALE, VALE A PRECLUDERGLI L'ESERCIZIO DELLO IUS TOLLENDI";
- "OVE LO IUS TOLLENDI NON VENGA O NON POSSA ESSERE ESERCITATO, I COMPROPRIETARI DEL SUOLO SONO TENUTI A RIMBORSARE AL COMPROPRIETARIO COSTRUTTORE, IN PROPORZIONE ALLE RISPETTIVE QUOTE DI PROPRIETÀ, LE SPESE SOPPORTATE PER L'EDIFICAZIONE DELL'OPERA".

un'ultima precisazione,

non potendosi dimenticare il carattere "formale" del consenso può essere manifestato dai singoli comunisti.

E' assolutamente incontestato (ed incontestabile) che **i contratti traslativi della proprietà di beni immobili o costitutivi, modificativi o traslativi di diritti reali immobiliari su cosa altrui devono, ai sensi dell'art. 1350 cod. civ., rivestire la forma scritta ad substantiam** (Cass., Sez. 1, 23/02/1999, n. 1543; Cass., Sez. 2, 19/04/1994, n. 3714; Cass., Sez. 2, 27/10/1984, n. 5511; Cass., Sez. 2, 16/03/1984, n. 1811); sicchè è **nulla la promessa verbale del proprietario del suolo di trasferire ad altro la proprietà del manufatto su di esso edificato** (cfr. Cass., Sez. 2, 26/11/1988, n. 6380); come, d'altra parte, **la concessione ad aedificandum convenuta verbalmente, e quindi senza un atto scritto, non acquista efficacia reale, ma dà vita ad un rapporto meramente obbligatorio, ossia ad un diritto personale nei confronti del concedente** (Cass., Sez. 1, 17/12/1968, n. 4006; Cass., Sez. 2, 10/07/1985, n. 4111).

L'affermazione merita di essere ricordata per com'essa è posta, dovendosi – altrimenti- scendere all'esame del merito della vicenda, ma ciò ci porterebbe ben oltre l'ambito cognitivo assegnato alla presente rassegna.

4055

Ancora sulla
responsabilità del
committente/costruttore,
per danni subiti
dal condominio ex
1669 c.c.

Questione non nuova, quella esaminata da **Cassazione civile, sez. II, 20/02/2018, n. 4055**,

I fatti: la Corte di Appello confermava la decisione di primo grado che condannava la società ricorrente – committente/costruttore - (salva manleva nei confronti del sub-appaltatore) al risarcimento del danno ex art. 1669 c.c. in favore del condominio.

Il rigetto del gravame (e la conferma della decisione di merito) è affermata sulla scorta dei seguenti rilievi.

E' pacifico nella giurisprudenza di legittimità che **la disposizione di cui all'art. 1669 c.c., configura una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico**, sancita per finalità di interesse generale, che **trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti**. Ciò, all'evidenza, amplia l'ambito dei soggetti legittimati a farla valere, potendo l'azione essere esperita:

- dal committente contro l'appaltatore,
- dall'acquirente contro il venditore che abbia **costruito** l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore **(A)** abbia assunto nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti una posizione di **diretta responsabilità nella costruzione** dell'opera **(B)** sempre che si tratti di **gravi difetti** i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina ed evidente pericolo di *rovina*, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudicano o menomano in modo rilevante il *normale godimento*, la funzionalità o l'abitabilità del medesimo (v. Cass. n. 9370 del 2013n. 8140 del 2004).

L'ambito di applicabilità della garanzia è, dunque, particolarmente esteso, posto che l'art. 1669 c.c., trova applicazione,

- a. (realizzazione diretta) nei casi in cui il **venditore** abbia provveduto alla **costruzione con propria gestione di uomini e mezzi**,
- b. (realizzazione indiretta, per il tramite di subordinati) nelle ipotesi in cui, **pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, la costruzione sia, comunque, a lui riferibile in tutto o in parte** per avere ad essa partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento dell'altrui attività o di impartire direttive o di sorveglianza, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività da lui riservatasi (Cass. n. 16202 del 2007).
- c. (realizzazione mediata, a mezzo appalto o contratto d'opera) la garanzia definita dall'art. 1669 c.c. può, infine, essere invocata anche nei confronti di chi abbia deciso di far costruire un immobile da destinare alla successiva vendita (intera o frazionata) a terzi, e che per far questo **appalti l'opera ad un diverso soggetto (impresa edile)**, conservando il potere di impartire direttive e/o comunque, un potere di sorveglianza.

4255

Sempre sulla
legittimatio ad
causam
dell'amministratore:
le aree destinate a
parcheggio ricadono
nell'art. 1117 c.c.

Con la sentenza **Cassazione civile, sez. VI, 21/02/2018, n. 4255**, la Cassazione ritorna sulla legittimazione dell'amministratore, ribadendo principi più che consolidati.

E' sufficiente la trascrizione del corrispondente stralcio motivazionale.

E' invece fondato il ricorso incidentale, in quanto la Corte d'Appello, **negando la legittimazione ad agire dell'amministratore con riguardo allo scantinato gravato dal vincolo di destinazione a parcheggio**, non si è uniformata alla consolidata interpretazione di questa Corte, secondo cui la speciale **normativa urbanistica**, dettata dalla L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies,

introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, **si limita a prescrivere**, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio determinando, mediante tale **vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condomini dell'edificio**, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione. Pertanto, ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omesso qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, **le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c.**, con conseguente **legittimazione dell'amministratore di condominio** ad esperire, riguardo ad esse, le azioni contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere il ripristino dei luoghi ed il risarcimento dei danni, giacché rientranti nel novero degli "atti conservativi", al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 c.c., n. 4, (Cass. Sez. 6 - 2, 08/03/2017, n. 5831; Cass. Sez. 2, 16/01/2008, n. 730; Cass. Sez. 2, 18/07/2003, n. 11261).

4259

Impugnazione di delibera assembleare, condanna alle spese e ripartizione per teste, anziché per millesimi: il conflitto di interessi "presunto"

Di criteri di ripartizione delle spese si occupa **Cassazione civile, sez. VI, 21/02/2018, n. 4259**.

Il caso: il ricorrente aveva – a suo tempo – proposto impugnazione avverso la delibera assembleare dolendosi della intervenuta ripartizione in parti uguali e non secondo millesimi, delle spese dovute dal condominio per effetto della soccombenza maturata con riguardo ad un decreto ingiuntivo reso su richiesta del medesimo condomino-avvocato, per l'attività di difensore svolta in favore del condominio stesso.

Il Giudice di Pace aveva dichiarato improcedibile l'impugnazione di delibera giacché proposta con ricorso e non con citazione. Il Tribunale di Roma ha (reputando, per contro, l'impugnazione pienamente ammissibile), ha ritenuto *legittima la ripartizione in quote paritarie delle spese di soccombenza derivanti dal decreto ingiuntivo non opposto dal condominio, non esistendo tabelle millesimali e non essendo applicabile l'art. 1132 c.c. proprio perché quest'ultimo* (ricorrente, N.d.R.) *non aveva deliberato di resistere alla pretesa monitoria*.

Ritenendo che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, veniva adottata procedura decisoria semplificata.

La Corte rilevava l'infondatezza del ricorso per quanto riguarda la questione dell'improcedibilità dell'impugnazione.

Pur criticando la decisione del giudice del merito, perché è vero che il Tribunale non ha espressamente statuito sul motivo d'appello relativo alla declaratoria di **improcedibilità della domanda (la quale effettivamente contrastava con l'interpretazione fornita da Cass. Sez. Un. 14/04/2011, n. 8491, trovando nella specie applicazione l'art. 1137 c.c., nel testo antecedente alle modifiche introdotte con L. n. 220 del 2012, e dovendosi**

perciò ritenere comunque valida l'impugnazione delle delibere dell'assemblea proposta impropriamente con ricorso, purché l'atto risultasse depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato), osserva la Corte che la questione del rito è superata dal fatto che **la sentenza impugnata ha esaminato il merito della pretesa dell'attore appellante**: ciò porta a ritenere superata nei fatti la questione dell'improcedibilità.

Certamente fondato, osserva – di contro- la Corte è il secondo motivo di ricorso.

E' invece fondato il secondo motivo di ricorso.

1. Nel caso concreto, vi è stata una **condanna giudiziale definitiva del condominio, in persona dell'amministratore** (nella specie, a seguito di decreto ingiuntivo non opposto), al pagamento di una somma di denaro in favore di un creditore della gestione condominiale (nella specie, lo stesso condomino avvocato a titolo di compenso per prestazioni professionali), **la ripartizione tra i condomini degli oneri derivanti dalla condanna del condominio va comunque fatta alla stregua dei criteri dettati dall'art. 1123 c.c.**, (e, cioè, per millesimi) salvo diversa convenzione (arg. da Cass. Sez. 2, 12/02/2001, n. 1959 Nel caso in cui vi sia stata una sentenza definitiva di condanna del condominio, in persona dell'amministratore, al risarcimento del danno che un terzo abbia subito per carente manutenzione di un bene che si assume comune soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o appartamenti siti nell'edificio (cosiddetto condominio parziale), non è preclusa al singolo condomino l'azione diretta all'accertamento in suo favore delle condizioni di cui all'art. 1123, commi 2 e 3, c.c. ai fini dell'applicazione del criterio ivi previsto per la ripartizione degli oneri derivanti dalla sentenza di condanna del condominio.). Anche per la ripartizione delle spese di soccombenza, dunque, deve seguirsi il criterio di riparto millesimale.
2. Inoltre, è a tal fine **irrelevante è la mancanza delle tabelle millesimali**: in tal caso (se insorgono contestazioni) **spetta semmai al giudice di stabilire l'entità del contributo dovuto dal singolo condomino conformemente ai criteri di ripartizione derivanti dai valori delle singole quote di proprietà** (Cass. Sez. 2, 26/04/2013, n. 10081; Cass. Sez. 2, 30/07/1992, n. 9107).
3. E la sanzione applicabile, in questo caso, è certamente la più grave prevista dall'ordinamento: la deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione in parti uguali degli oneri derivanti dalla condanna del condominio, in deroga all'art. 1123 c.c., proprio come avvenuto nell'impugnata delibera del 2 aprile 2013, **va peraltro certamente ritenuta nulla** (Cass. Sez. 2, 16/02/2001, n. 2301; Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233). Quindi, la correlativa invalidità può esser fatta valere in ogni tempo (e con il solo limite della prescrizione decennale).
4. Ribadisce la Corte il proprio costante orientamento, in tema di conflitto di interesse presunto nel caso di contenzioso tra condominio e condomino. Per l'effetto è ritenuta erronea la decisione del Tribunale

che poneva a carico, anche del condomino vittorioso, le spese di soccombenza, richiamando, richiamando la giurisprudenza sul necessario concorso del condomino danneggiato al risarcimento del danno da lui subito per effetto della mancata custodia o manutenzione di un bene comune. Ricorda la Cassazione di aver (per contro) già distintamente affermato essere **invalida** la deliberazione dell'assemblea che, all'esito di un **giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condomino, disponga anche a carico di quest'ultimo, "pro quota", il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo, non trovando applicazione nella relativa ipotesi, nemmeno in via analogica, gli artt. 1132 e 1101 c.c.** (Cass. Sez. 2, 18/06/2014, n. 13885; Cass. Sez. 2, 25/03/1970, n. 801).

4260

Ancora sulla
"sostituzione della
delibera impugnata:
analogie tra diritto
societario e diritto
condominiale

Non è una cosa nuova che – soprattutto rima della riforma- fosse stabilito una stretta correlazione (soprattutto per quanto riguarda il funzionamento dell'organo di governo) tra società e condominio.

Il principio è oggi riaffermato da **Cassazione civile, sez. VI, 21/02/2018, n. 4260**, che ribadisce ammaestramenti già noti.

Con il primo motivo il ricorrente si doleva che la Corte non avesse dichiarato inammissibile l'appello, in quanto privo di impugnazione sul merito, né pronunciato sull'eccezione di inammissibilità del gravame sollevata dagli appellati.

La Corte ritiene fondato (ed assorbente) questa doglianza, rilevando che la sentenza di primo grado resa dal Tribunale, in applicazione del principio secondo cui, in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 c.c., - **dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio** - la **sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge fa venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti**, aveva dichiarato cessata la materia del contendere, condannando il convenuto Condominio, rimasto contumace, a rimborsare agli attori le spese processuali secondo il criterio della c.d. soccombenza virtuale (cfr. da ultimo Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20071). Ebbene, dice la Corte, se questa era la situazione processuale concretamente verificatasi in primo grado, le parti – in sede di appello – potevano unicamente contestare **l'esistenza del presupposto per emetterla, risultando precluso per difetto di interesse ogni altro motivo di censura** (Cass. Sez. U, 09/07/1997, n. 6226, Cass. Sez. 3, 01/06/2004, n. 10478; Cass. Sez. 1, 28/05/2012, n. 8448; Cass. Sez. 6 - I, 13/07/2016, n. 14341).

Poiché, invece, unico motivo di appello era, invece, l'addotta violazione dell'art. 163 bis c.p.c. (per compromissione del termine minimo a comparere, non opportunamente sanato) ne scaturiva l'inammissibilità del gravame, considerato il pacifico (e ribadito) orientamento, sull' inammissibilità del gravame, fondato esclusivamente su ragioni formali.

Infatti, è pacifico che l'impugnazione con cui l'appellante **si limiti a dedurre soltanto vizi di rito avverso una pronuncia a lui sfavorevole, è ammissibile nei soli limiti in cui i vizi denunciati, se fondati, imporrebbero una rimessione del procedimento al primo giudice ex artt. 353 e 354 c.p.c.** (quello che – poco appreso- viene definito come modo di svolgimento del processo, distinguendolo dalla notificazione, diretta a provocare la costituzione delle parti), **e non anche nel caso in cui i vizi medesimi non rientrino nelle ipotesi tassativamente elencati dalla norme predette.**

Fuori dalle ipotesi in cui il vizio avrebbe determinato la regressione del procedimento, l'appellante deve **dedurre ritualmente anche le questioni di merito, affinché il giudice d'appello - trattenuta presso di sé la causa ed ammesso l'appellante ad esercitare tutte le attività che avrebbe potuto svolgere in primo grado se il processo si fosse ritualmente instaurato - decida su di esse.**

Ne consegue che, qualora, come nella specie, sia dedotta, con l'atto di impugnazione, una pretesa nullità della citazione per assegnazione di un termine a comparire inferiore a quello stabilito dalla legge, e tale doglianza costituisca l'unico motivo di censura avverso la sentenza di primo grado, l'appello va dichiarato **inammissibile**, atteso che il vizio dedotto in rito integra la denuncia di una violazione del contraddittorio **non** dipendente da difetto di notificazione di atti diretti a provocare la costituzione delle parti, bensì da un **modo di svolgimento del processo, e cioè da situazione non assimilabile a quelle tassativamente previste dai richiamati artt. 353 e 354 c.p.c.** (Cass. Sez. 3, 07/03/2003, n. 3424; Cass. Sez. 3, 29/01/2010, n. 2053; Cass. Sez. 3, 29/09/2005, n. 19159; Cass. Sez. U, 14/12/1998, n. 12541).

4306

Rideliberazione del bilancio e prova del debito del condomino

La pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. II, 22/02/2018, n. 4306**, si occupa di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali, resistito da un condomino (sostanzialmente soccombente).

L'interesse della pronuncia sta nel fatto che essa si occupa della "**rideliberazione delle spese**", in particolare **con riguardo ai residui passivi**, in relazione ai quali un tal genere di "rideliberazione" non sarebbe idonea a costituire prova del credito.

Si tratta, nella buona sostanza, di determinare il valore **probatorio attribuibile al riconoscimento, in sede di approvazione di bilancio condominiale, di debiti pregressi dei condomini.**

La Corte osserva esser assai limitato l'ambito di operatività di un tale riconoscimento, richiedendosi, per la sua efficacia e validità, la cooperazione del condomino, cui il riconoscimento si riferisce.

Ed allora, si ribadisce che, **in assenza di partecipazione e di idoneo atto ricognitivo del singolo condomino**, il riconoscimento/accertamento effettuato dal creditore condominio in proprio favore, è, come tale, non utilizzabile a proprio favore dal condominio stesso.

In concreto, dice la Corte, tale riconoscimento non poteva ritenersi efficace, mancando qualsivoglia prova (ma, prima ancora, allegazione) della partecipazione del condomino all'assemblea che aveva rideliberato l'imputazione al condomino steso del debito pregresso.

4336

1105 c.c. e
rappresentanza
giudiziale del
condominio e
legittimazione del
singolo condomino a
tutela della cosa
comune

Lapidario (ma perfettamente conforme ad innumeri precedenti) il decisum di **Cassazione civile, sez. II, 22/02/2018, n. 4336.**

Il Tribunale, in accoglimento della domanda spiegata dal comproprietario di un terreno, condannava i convenuti alla demolizione del muro di recinzione da essi realizzato ed a rilasciare la striscia di terreno abusivamente occupata, nonché alla demolizione ed asporto della platea di fondazione per la parte insistente sulla area di proprietà dell'attore.

Di diverso avviso andava la Corte d'Appello, che, in riforma della sentenza di primo grado, rigettò invece la domanda, sul rilievo che altro comunista, titolare della quota di maggioranza del bene in comunione, non condivideva l'azione giudiziaria esperita dall'altro comproprietario, essendosi costituito per resistere alle pretese da questi azionate.

Secondo la Corte di Appello, ai sensi dell'art. 1105 c.c., il dissenso manifestato dall'altro comproprietario doveva ritenersi idoneo a paralizzare la pretesa originariamente avanzata dall'attrice.

Quest' ultima, in quanto soccombente, proponeva ricorso per Cassazione, come anticipato accolto con una motivazione tranchant.

La ricorrente denunciava **violazione e falsa applicazione degli artt. 1105 (amministrazione) e 1102 (uso della cosa comune) c.c.**, deducendo che *la disposizione dell'art. 1105 c.c., posta a fondamento della pronuncia impugnata, non era applicabile al caso di specie, dovendo piuttosto farsi riferimento alla disposizione dell'art. 1102 c.c., in virtù della quale il singolo comproprietario è legittimato ad esercitare le azioni a difesa della cosa comune*, sia nei confronti dei terzi che di ogni altro partecipante alla comunione.

La Corte accoglie la censura, richiamando il proprio costante orientamento, in forza del quale **ciascun comproprietario, in quanto titolare di un diritto che, sia pure nei limiti segnati dalla concorrenza dei diritti degli altri partecipanti, investe l'intera cosa comune e non una frazione della stessa, è legittimato ad agire o resistere in giudizio, anche senza il consenso degli altri, per la tutela della cosa comune, nei confronti del terzo o di un singolo condomino** (ex multis Cass.28.1.2015 n.1650; 19329/2009; 10219/2012).

Ne consegue, osserva la Corte, l'**irrelevanza** – sub specie legittimazione concorrente – del **dissenso dell'altro comproprietario**, contrariamente a quanto erroneamente affermato nell'impugnata sentenza.

Infatti, tale dissenso, **non era idoneo a paralizzare** la pretesa dell'altro comproprietario odierna ricorrente, diretta al ripristino della cosa comune nella

sua integrità, mediante demolizione del muro di confine e ripristino del fosso di scolo abusivamente eliminato.

Da ciò l'accoglimento del gravame e la remissione della causa al giudice di secondo grado.

4416

L'occasione per ribadire (in controversia condominiale) principi consolidati in tema di appalto

Tratta di una controversia promossa dal Condominio contro l'appaltatore **Cassazione civile, sez. VI, 23/02/2018, n. 4416**, che afferma e ribadisce che:

- in tema di garanzia per vizi dell'opera nel contratto di appalto, il committente non ha solo il diritto di ottenere dall'appaltatore **l'esecuzione delle opere necessarie per eliminare i vizi**, ma, altresì, quello di domandare la sua condanna a **pagare la somma a ciò necessaria**, ferma restando la possibilità per l'appaltatore di procedere alla eliminazione di essi prima della sentenza di condanna (Cass. n. 2974 del 1989).
- una precisazione lessicale sull' articolazione della domanda (si discuteva di "nova" in appello): non sussiste alcuna sostanziale differenza fra la richiesta di eliminazione dei difetti "*a spese in danno dell'opposta*" proposta in primo grado dal committente e quella di condanna "*al pagamento delle somme necessarie per l'eliminazione dei vizi*".
- in difetto di esecuzione dell'obbligo, imposto dalla sentenza di primo grado all'appaltatore, di eliminare i vizi e le difformità dell'opera, **il committente può provvedervi direttamente a sue spese, e ottenerne il rimborso con la sentenza di secondo grado, come misura del risarcimento del danno** derivato dall'inadempimento dell'appaltatore già chiesto in primo grado, perchè tale domanda può essere sia in aggiunta, sia in alternativa alla domanda di esecuzione in forma specifica (Cass. n. 1836 del 2000).

4573

In tema di risarcimento del danno da infiltrazioni: due precisazioni su legittimazione del singolo condomino all'impugnazione e tecniche della prova

In un molto più articolato contenzioso risarcitorio, **Cassazione civile, sez. III, 28/02/2018, n. 4573** ha l'occasione di ribadire (con riferimento alla questione indicata nell'intitolazione: si trattava della richiesta di il risarcimento dei danni causati ad un locale di un condomino proprietà da infiltrazioni provenienti dal sovrastante cortile condominiale, ed il condominio ha dedotto che questi, in violazione del regolamento condominiale, aveva impedito l'ispezione del proprio locale per la verifica dei presunti danni e l'effettuazione delle necessarie riparazioni, chiedendo – per l'effetto - risarcimento dei danni conseguenti a tale illecita condotta, poi specificati nell'importo dei danni riconosciuti al condomino stesso nell'altro giudizio), a seguito dell'intervento in causa di un singolo condomino, che è ricorso per cassazione, avverso la sentenza che respingeva le domande del condominio:

a. quanto alla legittimazione:

1. "configurandosi il condominio come un **ente di gestione sfornito di personalità giuridica** distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, **non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale**; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo **intervengano** nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche **si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione** per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore" (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 10717 del 16/05/2011, Rv. 617438-01; conf.: Sez. 2, Sentenza n. 13639 del 04/06/2010, Rv. 613240-01; Sez. 3, Sentenza n. 3900 del 18/02/2010, Rv. 611840-01; Sez. 2, Sentenza n. 4014 del 21/02/2007, Rv. 599137-01; Sez. 2, Sentenza n. 21418 del 11/11/2004, 1 Rv. 578006-01; Sez. 2, Sentenza n. 12588 del 28/08/2002, Rv. 557148-01; Sez. 2, Sentenza n. 7130 del 25/05/2001, Rv. 546993-01; Sez. 2, Sentenza n. 13716 del 07/12/1999, Rv. 531931-01; Sez. 2, Sentenza n. 2392 del 12/03/1994, Rv. 485679-01; Sez. 2, Sentenza n. 5084 del 29/04/1993, Rv. 482174-01).
2. legittimamente il condomino ricorrente può **avvalersi, a sostegno delle proprie ragioni, dei documenti prodotti nel giudizio di merito dal condominio**, dal momento che questi ultimi, se ritualmente prodotti, restano acquisiti agli atti del processo, indipendentemente dalla parte che abbia provveduto in concreto alla loro produzione.

b) quanto alle tecniche probatorie:

l'individuazione della causa del danno costituisce un **accertamento che richiede necessariamente valutazioni di carattere tecnico, non essendo dimostrabile diversamente**. Di conseguenza, i giudici di merito avrebbero ben potuto disporre una consulenza per accertare se la suddetta causa era effettivamente quella dedotta dall'attore (come emergeva dalla sentenza prodotta, pur se non vincolante) e, in mancanza, non avrebbero potuto rigettare la domanda per difetto di prova, secondo il consolidato orientamento di questa Corte (cfr. Cass., Sez. 1, Sentenza n. 17399 del 01/09/2015, Rv. 636775-01; Sez. 2, Sentenza n. 1190 del 22/01/2015, Rv. 633974-01; Sez. 1, Sentenza n. 20695 del 10/09/2013, Rv. 627911-01; Sez. 1, Sentenza n. 4853 del 01/03/2007, Rv. 595177-01; Sez. I, Sentenza n. 4927 del 10/03/2004, Rv. 570955-01; Sez. 5, Sentenza n. 10330 del 01/07/2003, Rv. 564683-01; Sez. 2, Sentenza n. 10938 del 09/12/1996, Rv. 501127-01; Sez. 2, Sentenza n. 4472 del 15/05/1987, Rv. 453187-01; Sez. 1, Sentenza n. 1618 del 23/02/1985, Rv. 439600-01). In pratica, dice la Corte, non può considerarsi esplorativa una CTU percipiente (e non meramente deducente).

4574

Assegnatari, ente gestore e responsabilità patrimoniale: una specificità (di portata generale) di una legge regionale

Particolarissimo il caso esaminato da **Cassazione civile, sez. III, 28/02/2018, n. 4574**

All' interno di una questione processualmente molto più complessa, la Cassazione si occupa del rapporto (e della conseguente responsabilità patrimoniale) tra assegnatari ed ente gestore.

Materia disciplinata, sì, da una legge regionale, ma che riporta un percorso sostanzialmente condiviso da molti altri consimili provvedimenti.

La L.R. Piemonte 28 marzo 1995, n. 46 configura l'**Autogestione** come un organo composto dei soli soggetti **assegnatari** degli alloggi sociali, costituito per la gestione diretta da parte di tali assegnatari dei servizi comuni, mentre l'**Ente gestore** è ad esso del tutto estraneo (anche se è tenuto a prestargli assistenza contabile, tecnica e legale).

Quindi l'amministratore dell'Autogestione, nominato dall'assemblea degli assegnatari e non dall'Ente Gestore, non è un rappresentante di tutti i proprietari delle unità immobiliari del fabbricato (come l'amministratore del condominio), ma un rappresentante dei soli assegnatari.

Autogestione e condominio hanno, così, molti elementi in comune: **per le obbligazioni contratte dall'amministratore del condominio) obbligati pro quota** per le obbligazioni contratte dall'amministratore dell'Autogestione, ma non certo che lo sia, per queste ultime, l'Ente gestore, che non partecipa all'Autogestione e non è rappresentata dal relativo amministratore, che non concorre neanche a nominare.

Quindi, se la fornitura è richiesta dall'amministratore dell'autogestione (e non da quello del condominio), tenuto al pagamento può essere solo l'autogestione, ma mai l'ente gestore (salvo non provare un suo coinvolgimento diretto di costui nel rapporto contrattuale).

4668

Impugnazione di delibera assembleare, e ratifica dei lavori ordinati, in via di urgenza, dall'amministratore

La decisione resa da **Cassazione civile, sez. II, 28/02/2018, n. 4668**, si occupa di una fattispecie abbastanza ricorrente.

Con la sentenza ricorso per Cassazione, era stata confermata la sentenza di primo grado, che rigettava le domande volte ad ottenere l'annullamento della delibera assembleare, con la quale erano stati ratificati i lavori eseguiti in via di urgenza dall'amministratore e approvato il relativo piano di riparto delle spese, e la condanna dell'amministratore al risarcimento del danno.

Parte ricorrente si doleva del fatto che fosse stato *ratificato l'operato dell'amministratore, nonostante che i lavori eseguiti non rivestissero carattere d'urgenza, che l'amministratore avesse ommesso di riferire alla prima assemblea utile e che l'approvazione dei detti lavori non fosse stata messa all'ordine del giorno, ma inserita nel rendiconto consuntivo ordinario*).

La doglianza è bollata come “infondata” dalla Corte, che precisa:

- a. l'assemblea di condominio può **ratificare le spese ordinarie e straordinarie** effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, **anche se prive dei connotati di indifferibilità** ed urgenza, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera autorizzativa (Cass., Sez. 2, n. 18192 del 10/08/2009; Sez. 2, n. 6896 del 04/06/1992),
- b. è apprezzamento in fatto insindacabile in sede di legittimità, quello che afferma che i condomini erano stati adeguatamente informati di tali lavori (con apposita lettera dell'amministratore) e che l'avvenuta esecuzione degli stessi era stata ben evidenziata nel consuntivo annuale sottoposto all'assemblea per l'approvazione.

Ecco, dunque, soprattutto con riferimento a quanto delineato dal punto b., una specie di linea – guida al quale l'amministratore deve attenersi, nel caso non sia in grado (o non abbia) tempestivamente informato l'assemblea o dato seguito a lavori privi del carattere di urgenza, per evitare che – in presenza di una mancata ratifica - egli sia, poi, tenuto personalmente al pagamento del corrispettivo dovuto all'esecutore dei lavori commessi dall' amministratore eccedendo i limiti del mandato:

1. ottenere la ratifica dei medesimi dall'assemblea (ben indicandoli nell' o.d.g. e nell'avviso di convocazione)
2. fornire adeguato informativa ai condomini sulla loro esecuzione
3. evidenziare in modo chiaro e preciso l'avvenuta esecuzione ed il correlativo costo

4676

Scioglimento della comunione legale tra coniugi, accessione ed edificazione di immobile su terreno di proprietà esclusiva

Non di condominio, ma di quella particolare forma di comunione, che è la comunione legale, si occupa **Cassazione civile, sez. II, 28/02/2018, n. 4676**

La pronuncia presenta una particolare complessità: cercherò di riassumerla evidenziandone gli aspetti di maggior interesse.

Si discuteva della richiesta di scioglimento della comunione sugli immobili acquistati in regime di comunione legale, e successivamente interessati, con oneri e spese esclusivamente affrontate dall'attore, dalla realizzazione di tre fabbricati che concorrevano a definire, attualmente, il compendio immobiliare oggetto di comunione e di domanda di scioglimento.

L'altro comunista si opponeva alla domanda, deducendo che la realizzazione dei fabbricati sarebbe avvenuta in violazione delle norme che disciplinano la comproprietà e, in specie, dell'art. 1120 cod. civ., configurandosi quindi il suo diritto di ottenerne la demolizione, solo una volta eseguita la quale avrebbe potuto essere riproposta domanda di divisione.

Il Tribunale accoglieva la domanda riconvenzionale condannando l'attore alla demolizione dei fabbricati eretti sui terreni in comunione, disponendo procedersi a giudizio di divisione.

La Corte di Appello rigettava l'appello e la sentenza veniva ricorsa per cassazione.

Una delle fondamentali ragioni di contesa, tra le parti, riguardava l'interpretazione e la concerta applicazione dell'art. 1102 c.c., tant'è vero che la Corte ritiene "priorità logica" la disamina del motivo che censurava l'affermazione dell' inapplicabilità alla edificazione controversa oggetto di causa, realizzata (sul fondo in comunione legale tra coniugi) da parte di uno solo dei due comproprietari, del regime giuridico proprio degli atti di gestione dei beni comuni dettato dalla disciplina generale relativa alla comunione ordinaria (artt. 1101 e ss. c.c.) e correlativamente della applicabilità, a detta fattispecie, della diversa ed incompatibile disciplina (speciale e di carattere eccezionale) della comunione legale dei coniugi (ex artt. 180 c.c. e ss.).

Deduceva il ricorrente che (ai sensi dell'art. 1102 c.c.) la edificazione dell'opera, "da parte di alcuni soltanto dei partecipanti alla comunione, deve essere accompagnata dal consenso espresso nella necessaria forma scritta, trattandosi di un "atto dispositivo di diritti immobiliari" (laddove "in assenza di tale volontà concorde la costruzione determina una incontrovertibile lesione del diritto degli altri comunisti e legittima questi ultimi a richiederne la demolizione").

Le ragioni di accoglimento del gravame si sviluppano secondo il seguente percorso.

E' pacifica la giurisprudenza di legittimità, secondo la quale il passaggio dal vecchio al nuovo regime patrimoniale tra i coniugi (L. n. 151 del 1975, art. 228), che individua nella comunione il sistema legale preferenziale, in assenza di un diverso regime convenzionale, **non prevede automatismi volti** a modificare il regime dei beni acquistati prima della data del 15 gennaio 1978 (termine così modificato dal D.L. n. 688 del 1977, art. 1), ma **subordina alla concorde volontà delle parti il nuovo assetto**.

Ed allora, **la precedente comunione convenzionale**, che sussista tra i coniugi al riguardo di un bene, **non si trasforma in comunione legale, ma continua ad essere disciplinata dagli artt. 1100 c.c. e ss. ove non venga posta in essere la convenzione prevista dall'art. 228** e così manifestata una specifica volontà dei coniugi (Cass. n. 2183 del 1991).

Del resto, si deve rimarcare la specificità della comunione legale: si tratta di una **comunione senza quote della comunione legale che permane sino al momento del suo scioglimento**, per le cause di cui all'art. 191 c.c.

A quel punto, se interviene una causa scioglimento della comunione legale, essa muta la sua natura ed **i beni cadono in comunione ordinaria** e ciascun coniuge, che abbia conservato il potere di disporre della propria quota, può liberamente e separatamente alienarla, essendo venuta meno l'esigenza di tutela del coniuge a non entrare in rapporto di comunione con estranei (Cass. n. 8803 del 2017).

La situazione trova disciplina – ricorda la Corte – nel seguente ordito normativo:

- l'art. 180 c.c. dispone che "L'amministrazione dei beni della comunione e la rappresentanza in giudizio per gli atti ad essa relativi spettano disgiuntamente ad entrambi i coniugi" (comma 1). "Il compimento degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, nonché la stipula dei contratti

con i quali si concedono o si acquistano diritti personali di godimento e la rappresentanza in giudizio per le relative azioni spettano congiuntamente ad entrambi i coniugi" (comma 2)

- il successivo art. 181 c.c. prevede che "Se uno dei coniugi rifiuta il consenso per la stipulazione di un atto di straordinaria amministrazione o per gli altri atti per cui il consenso è richiesto, l'altro coniuge può rivolgersi al giudice per ottenere l'autorizzazione nel caso in cui la stipulazione dell'atto è necessaria nell'interesse della famiglia o dell'azienda che a norma dell'art. 177, lett. d) fa parte della comunione" -l'art. 184 c.c. sancisce che "Gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'altro coniuge e da questo non convalidati sono annullabili se riguardano beni immobili o beni mobili elencati nell'art. 2683" (comma 1). "L'azione può essere proposta dal coniuge il cui consenso era necessario entro un anno dalla data in cui ha avuto conoscenza dell'atto e in ogni caso entro un anno dalla data di trascrizione. Se l'atto non sia stato trascritto e quando il coniuge non ne abbia avuto conoscenza prima dello scioglimento della comunione l'azione non può essere proposta oltre l'anno dallo scioglimento stesso" (comma 2). "Se gli atti riguardano beni mobili diversi da quelli indicati nel comma 1, il coniuge che li ha compiuti senza il consenso dell'altro è obbligato su istanza di quest'ultimo a ricostituire la comunione nello stato in cui era prima del compimento dell'atto o, qualora ciò non sia possibile, al pagamento dell'equivalente secondo i valori correnti all'epoca della ricostituzione della comunione" (comma 3).

Secondo la consolidata giurisprudenza della Corte, in caso di edificazione di un fondo (di proprietà esclusiva di uno dei coniugi) da parte dell'altro coniuge, opera il regime dell'accessione, per cui la costruzione accede al suolo e diviene di esclusiva proprietà del proprietario del terreno, e il coniuge che ha realizzato l'edificazione, acquista un corrispondente diritto di credito (anche, ove occorra, nei confronti della comunione).

Proprio perché comunione senza quote, non è possibile espropriare quella di un singolo coniuge comunista, ma il bene va aggredito per l'intero ed eventualmente, una volta che sia venduto per l'intero, con riparto – secondo le quote – tra i coniugi.

Nel caso sottoposto all'esame della Corte **la realizzazione da parte di uno solo dei coniugi dei tre fabbricati sul fondo in comunione legale, deve essere configurato quale atto eccedente l'ordinaria amministrazione, il compimento del quale spetta congiuntamente ad entrambi i coniugi (ai sensi del secondo comma dell'art. 180 c.c.).**

L'eventuale mancanza di necessario consenso dell'altro coniuge si traduce in vizio di annullabilità dell'atto (art. 184 c.c., comma 1), da farsi valere in giudizio entro un anno dalla data in cui questo è venuto a conoscenza dell'atto (ovvero da quando l'atto sia stato trascritto, o da quando si sia sciolta la comunione: art. 184 c.c., comma 2).

E, quindi, poiché tale dissenso non è stato tempestivamente e ritualmente notificato, il ricorso viene dalla Corte accolto, in forza del seguente principio di diritto:

In una comunione legale tra i coniugi, costituente una comunione senza quote, nella quale i coniugi stessi sono solidalmente titolari di un diritto avente ad oggetto i beni di essa (e rispetto alla quale non è ammessa la partecipazione di estranei) **il consenso dell'altro coniuge, quale negozio unilaterale autorizzativo** (senza vincolo di forma) **che rimuove un limite all'esercizio del potere dispositivo sul bene, rappresenta dunque un requisito di regolarità del procedimento di formazione dell'atto di disposizione (non solo nei confronti dei terzi, ma) innanzitutto nei riguardi dei coniugi stessi** (Cass. n. 14093 del 2010; cfr. altresì Cass. n. 284 del 1997; e n. 16177 del 2001).

4684

Ancora in tema di
spese urgenti fatte dal
singolo condomino

Di un'interessante (ricorrente) questione, si occupa **Cassazione civile, sez. II, 28/02/2018, n. 4684**.

Si discuteva del pagamento delle *somme dovute all'attore quale saldo per l'esecuzione dei lavori urgenti di risanamento del terrazzo a livello di uso esclusivo dell'attore, causa di copiose infiltrazioni verificatesi nell'unità immobiliare sottostante*.

L'appello si fondava sulla violazione degli **artt. 1134 e 2697 c.c. per assenza di una situazione di urgenza** che potesse giustificare un intervento immediato del V. ed il relativo preteso rimborso delle spese anticipate.

La sentenza di primo grado veniva confermata, ritenendo che la situazione di urgenza non fosse stata oggetto di contestazione nella precedente fase e che gli interventi realizzati fossero comunque strumentali alla riparazione della terrazza e, pertanto, oggetto di riparto di spese tra i condomini a norma dell'art. 1126 c.c.

Costituisce giurisprudenza consolidata quella, in forza della quale (Cass., Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27235; e già, tra le tante, Cass. Sez. 2, 12/09/1980, n. 5256),

- a. **ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c.** (si discute del testo ante-riforma), il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea **non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente;**
- b. deve considerarsi "urgente" **la sola spesa la cui erogazione non possa essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere**
- c. **la prova dell'indifferibilità della spesa** incombe sul condomino che chiede il rimborso, il quale deve dimostrare, a tal fine, la sussistenza delle condizioni che imponevano di provvedere **senza ritardo** e che impedivano di **avvertire tempestivamente** l'amministratore o gli altri condomini

- d. va, ancora, ribadito il principio enunciato da Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, per cui qualora **l'uso del lastrico solare o della terrazza a livello non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia, appunto, il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130 c.c., comma 1, n. 4, nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135 c.c., comma 1, n. 4,** tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria.

4685

Un “decalogo” su litisconsorzio necessario ed usucapione di area condominiale a seguito della richiesta di rimozione colà eseguite

Ancora di opere realizzate dal singolo condomino e di lesione del decoro architettonico parla **Cassazione civile, sez. II, 28/02/2018, n. 4685.**

Il Condominio lamentò che la convenuta nei locali adibiti ad attività commerciale, aveva realizzato una vetrina tale da ingabbiare parte della facciata condominiale, di fatto arretrando il portone, in modo da consentire l'accesso diretto alla strada dalla propria unità immobiliare. Il Condominio denunciò la lesione del decoro architettonico e chiese la rimozione del manufatto, unitamente al risarcimento dei danni.

La decisione (in rito) della Corte, non affronta il merito della vicenda, ma ribadisce arresti consolidati in tema di articolazione del litisconsorzio.

1. Nel giudizio promosso per conseguire la **rimozione di una costruzione, illegittimamente realizzata** in un'unità immobiliare in danno delle parti comuni di un edificio condominiale, sono **litisconsorti necessari tutti i comproprietari dell'immobile** in cui l'opera medesima si trova, indipendentemente dal fatto che solo uno o alcuni di essi siano stati gli autori materiali della costruzione, in quanto la sentenza resa nei confronti di alcuni soltanto dei contitolari resterebbe inutiliter data, perchè non eseguibile nei confronti degli altri (arg. da Cass. Sez. 2, 15/05/2007, n. 11109; Cass. Sez. 1, 30/03/1979, n. 1841).
2. La necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dei litisconsorti pretermessi deve essere valutata non "secundum eventum litis" (ovvero, come assume la sentenza impugnata, sulla base delle concrete modalità attuative dell'intervento tecnico di ripristino), ma **al momento in cui l'azione sia proposta, valutando se la stessa, sulla base del "petitum"** (e, cioè, del risultato perseguito in giudizio dall'attore con la sua domanda), sia potenzialmente diretta anche ad una modificazione della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071).
3. Nell' ipotesi in cui **i litisconsorti necessari pretermessi in primo grado intervengano comunque in appello** (nella specie, all'esito dell'interruzione del giudizio per la morte di una delle parti originarie e della relativa riassunzione), il giudice d'appello non può ritenere essersi altrimenti verificata, per la prima volta in tale grado, la condizione di

integrità del contraddittorio cui è subordinata la pronuncia di merito nell'ipotesi di litisconsorzio necessario, e pronunciare perciò nel merito del gravame, **ma deve, invece, rimettere, anche in tale ipotesi, la causa al primo giudice ai sensi dell'art. 354 c.p.c., a meno che i litisconsorti intervenienti non accettino espressamente** senza riserve il contenuto della sentenza di primo grado, chiedendo che la causa sia decisa nello stato in cui si trova, ovvero, come in "prime cure", senza la loro partecipazione al processo (arg. Da Cass. Sez. 2, 06/11/2014, n. 23701; Cass. Sez. 1, 04/05/2011, n. 9752; Cass. Sez. 2, 05/08/2005, n. 16504; Cass. Sez. 3, 25/06/1997, n. 5674; Cass. Sez. 1, 16/09/1995, n. 9781; Cass. Sez. 2, 26/04/1993, n. 4883).

4686

Ancora su nullità e annullabilità di delibera assembleare: diritto all'informazione, trasparenza e compenso dell'amministratore

Di particolare interesse la pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. II, 28/02/2018, n. 4686**.

Veniva richiesta la declaratoria (giudiziale) di nullità totale di una delibera assembleare, o, in subordine, la declaratoria di nullità o annullamento di alcuni soli punti di detta delibera.

Il Tribunale *annullò la delibera dell'assemblea limitatamente ad un solo punto*, relativo al compenso previsto in favore dell'amministratore per il rilascio di copia di atti della gestione condominiale, rigettando le restanti domande. La Corte di Appello rigettò l'impugnazione principale, mentre accolse l'appello incidentale del Condominio relativo al compenso spettante all'amministratore per il rilascio di copia di atti della gestione condominiale.

L'impugnante ricorreva per Cassazione e, anche in questo caso, la Corte di nomofilachia arresta, in modo particolarmente stringente, un percorso che non è azzardato definire come efficace riepilogo ermeneutico.

1. Si parte dalla ripartizione tra **cause di nullità e di annullabilità** delle delibere condominiali autorevolmente operata da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806.
2. Laddove si discuta di un vizio di annullabilità della delibera condominiale comporta la **necessità di espresa e tempestiva domanda "ad hoc"** proposta dal condomino interessato nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.
3. Va aggiunto che l'assemblea dei condomini, ancorché sia redatto un unico processo verbale per l'intera adunanza, pone in essere **tante deliberazioni ontologicamente distinte** ed autonome fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione indicate nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione, con la conseguente **astratta configurabilità di ragioni di invalidità attinenti all'una o all'altra** delibera.
4. Dal punto di vista processuale, ciò importa che **ogni domanda di declaratoria di invalidità di una determinata delibera dell'assemblea dei condomini si connota per la specifica esposizione dei fatti e delle collegate ragioni di diritti, ovvero per una propria "causa petendi"**, che rende **diversa**, agli effetti degli artt. 183 e 345 c.p.c., la richiesta di annullamento di una delibera

dell'assemblea per un motivo difforme da quello inizialmente dedotto in giudizio, e che allo stesso tempo **impedisce** al giudice la dichiarazione di annullamento della deliberazione dell'organo collegiale per un **motivo di contrarietà alla legge o alle regole statutarie** distinto da quello indicato dalla parte (arg. da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1378 del 18/02/1999; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5101 del 20/08/1986).

Ciò premesso, la Corte è chiamata ad occuparsi della diretta applicabilità dell' art. 1129 c.c., comma 2, seppur non applicabile alla fattispecie dedotta in causa, ma che la Corte richiama per evidenziare come la disposizione preveda ora espressamente che **l'amministratore debba comunicare il locale dove si trovano i registri condominiali, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, su preventiva richiesta, possa, prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata.**

Anche alla nuova formulazione si può ritenere applicabile la precedente elaborazione giurisprudenziale, secondo la quale:

- a. la **vigilanza ed il controllo**, esercitati dai partecipanti essenzialmente, ma non soltanto, in sede di **rendiconto annuale e di approvazione del bilancio** da parte dell'assemblea, non devono **mai risolversi in un intralcio all'amministrazione**, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza, ex art. 1175 c.c. (Cass. Sez. 6-2, 18/05/2017, n. 12579; Cass. Sez. 2, 21/09/2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29/11/2001, n. 15159; Cass. Sez. 2, 19/09/2014, n. 19799)
- b. l'esercizio della facoltà del singolo condomino di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili **non deve risolversi in un onere economico per il condominio**, sicché i costi relativi alle operazioni compiute devono gravare **esclusivamente sui condomini richiedenti** a vantaggio della gestione condominiale (Cass. Sez. 2, 29/11/2001, n. 15159), e **non invece costituire ragione di ulteriore compenso** in favore dell'amministratore,
- c. quella di assicurare (seppur a spese dei singoli condomini richiedenti) un'adeguata trasparenza, è un'attività "comunque connessa ed indispensabile" allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, e perciò da **ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa** di durata annuale (arg. da Cass. Sez. 2, 28/04/2010, n. 10204; Cass. Sez. 2, 12/03/2003, n. 3596).

Un' ultima precisazione: la Corte precisa di non poter sindacare il merito della delibera, sotto il profilo del dedotto "*elevatissimo ed oscillante importo*" richiesto dall' amministratore.

Precisa la Cassazione che, di fatto, viene (inammissibilmente) sollecitato un controllo **non** sulla **legittimità** della scelta operata dall'assemblea, ma **sulla congruenza economica della stessa**, e quindi sul merito.

Ma è proprio un controllo di merito di tal fatta, che *esula dai limiti consentiti al sindacato giudiziale* ex art. 1137 c.c., possibile solo quando l'eccesso di potere dell'organo collegiale arrechi *grave pregiudizio alla cosa comune ed ai servizi* che ne costituiscono parte integrante (da ultimo, Cass. Sez. 6-2, 17/08/2017, n. 20135).

4687

Ancora sulla
presunzione di
condominialità: il
problema del cortile
di accesso

Una fattispecie particolare, offre alla Corte l'occasione per ritornare su principi generali. La decisione resa da **Cassazione civile, sez. II, 28/02/2018, n. 4687**, si occupa

Conviene, per maggior chiarezza, procedere per punti:

Si discuteva della domanda avanzata da alcuni condomini, i quali convennero in giudizio altri due condomini, per sentir accertare che il cortile di circa mq. 440, di accesso alla strada pubblica, non fosse di proprietà esclusiva dei convenuti (come dagli stessi preteso in forza del loro titolo di acquisto dai venditori, a loro volta aventi causa a loro volta dal costruttore dell'edificio), e rientrasse, piuttosto, nella proprietà comune

La corte di appello accolse la domanda, che – in primo grado – era stata rigettata

Una prima **precisazione di natura processuale**.

La sussistenza della **legittimazione ad agire** va valutata sulla base della **domanda**, nella quale l'attore deve unicamente **affermare di essere titolare** del diritto dedotto in giudizio: ciò che rileva è, quindi, la prospettazione (Cass. Sez. U, 16/02/2016, n. 2951). La legittimazione attiva all'azione di rivendicazione (che ha lo scopo di far riconoscere, a favore dell'attore, il diritto di proprietà della cosa rivendicata, e, conseguentemente, di fargliene ottenere la restituzione da chiunque la detenga) richiede, quindi, *soltanto che l'attore si prospetti in domanda come proprietario della cosa rivendicata, ciò bastando a realizzare la necessaria coincidenza dell'attore stesso con il soggetto della situazione giuridica cui si riferisce la tutela giurisdizionale invocata*. E poiché **il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza** (sia pure col limite del concorrente diritto altrui), **anche un solo condomino può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune**, senza che si renda necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti (Cass. Sez. 6-2, 28/01/2015, n. 1650; Cass. Sez. 2, 24/02/2000, n. 2106; Cass. Sez. 2, 22/12/1995, n. 13064; Cass. Sez. 2, 05/12/1987, n. 9043).

Il merito riguarda l'effettiva operatività della **presunzione di condominialità, di cui all'art. 1117 c.c.**

Il giudice del merito (con un accertamento non sindacabile nel giudizio di legittimità) ha accertato essersi in **presenza di uno spazio esterno adiacente al fabbricato del Condominio astrattamente utilizzabile per consentire l'accesso allo stesso edificio**, e dunque da qualificare come cortile, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall' art. **1117 c.c.**

1. L'area esterna di un edificio condominiale, con riguardo alla quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, va infatti ritenuta di **presunta natura condominiale**, ai sensi dell'art. 1117 c.c. (solo tra le più recenti, cfr. Cass. Sez. 6-2, 08/03/2017, n. 5831; Cass. Sez. 2, 31/08/2017, n. 20612; Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712).

2. Si intende, peraltro, come cortile, agli effetti dell'art. 1117 c.c., **qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti**, ma anche comprensivo dei vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - sebbene non menzionati espressamente nel medesimo art. 1117 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/06/2000, n. 7889).
3. E' orientamento assolutamente consolidato (e viene, perciò, confermato) che **la situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 c.c. e segg., si attua sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio**, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.
4. Una volta che si sia effettivamente realizzata la situazione di fatto che ingenera (ex lege) il condominio, dallo stesso momento **deve intendersi operante la presunzione legale ex art. 1117 c.c., di comunione "pro indiviso"** di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio (Cass. Sez. 2, 18/12/2014, n. 26766).
5. Tale presunzione può essere superata solo da una **chiara ed univoca volontà contrattuale – negoziale** (e desumibile, perciò, dall'originario atto di frazionamento) di riservare esclusivamente ad un singolo condomino la proprietà dell'area scoperta. L'interpretazione del contenuto negoziale per affermare la sussistenza (o meno) di una volontà contraria all'insorgere della presunzione, costituisce apprezzamento di fatto, rimesso ai giudici del merito.
6. Spetta, comunque, al **condomino**, che pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene, quale appunto un cortile, compreso tra quelli elencati espressamente o per relationem dall'art. 1117 c.c., **dar prova della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario** (non essendo determinanti a tal fine né le risultanze del regolamento di condominio, né l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino, né i dati catastali); in difetto di tale prova, infatti, deve essere affermata l'appartenenza dei suddetti beni indistintamente a tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 07/05/2010, n. 11195; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5633; Cass. Sez. 2, 15/06/2001, n. 8152; Cass. Sez. 2, 04/04/2001, n. 4953).

14.03.2018
andrea andrich
avvocato in venezia