



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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

giugno 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

Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

Sommario

14290	4
ancora su danno da infiltrazioni e responsabilità del venditore-costruttore; responsabilità autonome e concorrenti del venditore e del condominio; limiti del giudicato e determinazione del risarcimento	
14367	5
proprietà della strada, uso pubblico e autorizzazione per l'esecuzione di interventi sulla strada pubblica	
14500	6
solidarietà condominiale, eliminazione delle barriere architettoniche e opere sul fondo servente inidonee a determinare la diminuzione l'esercizio della servitù	
14622	8
Condominio, diritto alla remissione in pristino per le opere eseguite da un singolo condomino sul bene comune e (im)prescrittibilità della correlativa facoltà	
14714	9
Sulla motivazione della sentenza che condanna il direttore dei lavori al risarcimento del danno in favore del condominio	
15048	10
Ancora su uso della cosa comune, spazio vuoto tra solaio e contro-soffitto: bene condominiale e profilo strutturale	
15214	12
Ancora su governo dei beni comuni, riparto della spesa (anche urgente) nel caso di condominio minimo	
15262	13
Anche al supercondominio si applica l'art. 1129 c.c. sull'obbligatorietà della nomina di amministratore di supercondominio	
15332	15
Amministratore e privacy: richiesta di informazione all'esito di ricorso al garante di singolo condomino	
15413	17
Condominio, conto corrente condominiale, apertura di credito e scoperto di conto	
15567	18
Condominio, opposizione a decreto ingiuntivo e legittimazione dei singoli condomini	
15587	20

<p>Sulla partecipazione informata all'assemblea: contenuto (sufficiente) dell'o.d.g.</p>	
15973	21
<p>ancora su tabelle millesimali di consorzio urbanistico: consorzio di urbanizzazione e regole del condominio</p>	
15980	23
<p>Violazione delle distanze, condominio e determinazione del danno risarcibile</p>	
16384	24
<p>Ancora su interpretazione del regolamento condominiale; divieto di destinazione ad "asili-nido" e "micro-nido"</p>	
16385	25
<p>condominio e condominio separato: art. 62 e 63 disp. att.: profili strutturali e profili funzionali</p>	
16386	27
<p>impugnazione di delibera assembleare, litisconsorzio necessario e governo delle spese di soccombenza</p>	
16387	28
<p>Ancora sul rimborso delle anticipazioni sostenute dall'amministratore</p>	
16389	29
<p>Decreto ingiuntivo per spese condominiali inerenti la "sistemazione esterna" e ripartizione della spesa per quote capitarie. Ancora su nullità ed annullabilità</p>	
16673	32
<p>Delega, partecipazione all'assemblea ed invalidità della deliberazione per carenza di potere del delegato (nella vecchia formulazione dell'art. 67 disp. att.). La delega all'amministratore</p>	
16675	34
<p>Ancora sull'impugnazione della delibera assembleare: irregolare convocazione; vizio di costituzione e lesione della proprietà: ancora sul principio della domanda e sulla necessità di specifica impugnazione</p>	
16676	36
<p>Ancora sulla responsabilità solidale per danni da infiltrazioni</p>	
16677	36
<p>impugnazione di delibera approvativa del bilancio, controllo contabile e non retroattività della riforma</p>	
16679	38
<p>Condominio di gestione, interesse ad agire dell'assegnatario ed accertamento della qualità di condomino</p>	
16792	39

Condominio, risarcimento del danno da infiltrazioni dal lastrico solare e ricognizione sulle SS.UU.	
17002	41
Comunione e condominio, apertura di luci ed uso della cosa comune. Ancora in tema di distanze	
17027	43
Ancora sul rimborso delle spese fatte da un comunista (1110 c.c) ed arricchimento senza causa	
17102	45
Ancora una precisazione sul concetto di decoro architettonico	

14290

ancora su danno da infiltrazioni e responsabilità del venditore-costruttore; responsabilità autonome e concorrenti del venditore e del condominio; limiti del giudicato e determinazione del risarcimento

La sentenza resa da **Cassazione civile, sez. II, 04/06/2018, n. 14290** ribadisce principi noti. Possiamo richiamarli in modo schematico:

Intestazione

- gli attori lamentavano che sulla terrazza di uno dei due appartamenti acquistati dalla società convenuta si era verificato il distacco delle piastrelle del manto di copertura, con infiltrazioni d'acqua nella sottostante unità immobiliare;
- chiedevano quindi la condanna della società al pagamento delle somme occorrenti per l'eliminazione dei vizi e dei difetti;
- si costituiva la società ed eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva, assumendo che i pretesi difetti riguardavano la terrazza condominiale, che non era stata oggetto di vendita e ristrutturazione da parte dell'impresa venditrice degli alloggi;
- la domanda era accolta dal Tribunale di Udine, la cui decisione, emessa nel contraddittorio del condominio chiamato in causa, era poi confermata dalla Corte d'appello, che riconosceva, tra l'altro, che la terrazza sulla quale si erano manifestati gli inconvenienti era di proprietà esclusiva di un solo condomino, in forza di quanto risultante dagli atti di acquisto e che la sentenza di primo grado aveva escluso la natura condominiale del terrazzo.

Il rigetto (meglio, la declaratoria di manifesta inammissibilità) del ricorso è articolato sulle seguenti ragioni:

- a) la corte d'appello ha accertato che l'intero primo piano del fabbricato fu acquistato dalla società ricorrente, che ne curò la ristrutturazione, creando cinque alloggi autonomi due dei quali venduti a parte ricorrente: quindi alla società dante causa andava attribuita la veste di costruttore venditore, in quanto tale soggetto alla responsabilità ex art. 1669 c.c. E, infatti, incontrovertito che *"il venditore che, sotto la propria direzione e controllo, abbia fatto eseguire sull'immobile successivamente alienato opere di ristrutturazione edilizia ovvero interventi manutentivi o modificativi di lunga durata, che rovinino o presentino gravi difetti, ne risponde nei confronti dell'acquirente ai sensi dell'art. 1669 c.c."* (Cass. n. 18891/2017; conf. S.U. n. 7556/2017);
- b) per quanto riguarda l'addotta esistenza di un precedente giudicato, la Corte lo nega, riconoscendo la potenziale sussistenza di due distinte tipologie di responsabilità. Infatti, ed accertato che la responsabilità della società, si ancorava al fatto che essa non aveva eseguito gli interventi che la situazione avrebbe richiesto, rileva la Corte che la precedente statuizione dello stesso Tribunale si era *"limitata ad attribuire (al manufatto da cui le infiltrazioni provenivano) natura di lastrico solare "indipendentemente dalla proprietà o dall'uso esclusivo che di essa ha un singolo condomino"*, quindi, *"l'autorità del giudicato sostanziale opera soltanto entro i rigorosi limiti degli elementi costitutivi dell'azione e presuppone che tra la precedente causa e quella in atto vi sia identità di parti, di petitum e di causa petendi"* (Cass. n. 6830/2014, conf. n. 1760/2006). E tale identità (da qui l'affermazione della potenziale sussistenza di due distinte responsabilità) tale identità non è ravvisabile

nella specie: la sentenza passata in giudicato era intervenuta nella lite fra la proprietaria dell'appartamento sottostante e il condominio per il danno da infiltrazioni verificatosi in tale appartamento, mentre oggetto del giudizio definito con la sentenza impugnata era invece il rapporto fra venditore e acquirente e il danno da questo subito in relazione agli inconvenienti verificatisi nel terrazzo compravenduto;

- c) quanto alla determinazione del quantum e del quomodo del risarcimento, si ribadisce che *"In tema di responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c., il risarcimento del danno riconosciuto al committente per l'eliminazione dei difetti di costruzione dell'immobile può giungere a consentire la completa ristrutturazione di quest'ultimo, comportando tale responsabilità un'obbligazione risarcitoria per equivalente finalizzata al totale ripristino dell'edificio, e non una reintegrazione in forma specifica ex art. 2058 c.c."* (Cass. n. 15846/2017);

14367

proprietà della strada,
uso pubblico e
autorizzazione per
l'esecuzione di
interventi sulla strada
pubblica

Della necessità (o meno) di autorizzazione, per l'esecuzione di interventi su una strada si occupa

Cassazione civile, sez. II, 05/06/2018, n. 14367, chiamata a pronunciarsi sulla sentenza di appello che, in riforma della sentenza di primo grado, annullava l'ordinanza ingiunzione, irrogata ai sensi dell'art. 21 C.d.S., commi 1 e 4, per aver eseguito, senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada, opere sulla pubblica via, poichè la proprietà della strada era rimasta del Condominio.

Il giudice di appello ha, infatti, annullato l'ordinanza-ingiunzione, sul rilievo che la strada su cui erano state eseguite le opere prive di autorizzazione non risultava di proprietà Comunale: il giudice del gravame valorizzava il fatto che *non fosse intervenuto un provvedimento di acquisizione o una convenzione idonea a far acquisire al Comune la proprietà della strada*, ritenendo irrilevante l'uso pubblico della strada.

Rileva la Corte come tale argomentare si ponga in insanabile contrasto con il consolidato orientamento di legittimità, secondo il quale, ai fini della definizione di "strada", ciò che rileva, ai sensi dell'articolo 2, comma primo, del nuovo codice della strada, è **la destinazione di una determinata superficie ad uso pubblico, e non la titolarità** pubblica o privata della proprietà.

E' proprio l'uso pubblico a giustificare, la soggezione delle aree alle norme del codice della strada (e ciò è dovuto ad "evidenti" ragioni di ordine e sicurezza collettiva).

Ricostruzione che trova, del resto, un ancoraggio letterale: l'ultimo inciso del comma sesto dell'articolo 2, prevede che **anche le strade "vicinali" sono assimilate alle strade comunali**, nonostante la strada vicinale sia per definizione (art. 3, comma 1, n. 52, stesso codice) di proprietà privata, anche in caso di destinazione ad uso pubblico (Cass., 17350/2008).

14500

solidarietà
condominiale,
eliminazione delle
barriere
architettoniche e
opere sul fondo
servente inidonee a
determinare la
diminuzione
l'esercizio della
servitù

Di condominio e servitù (con riferimento al disposto dell'art. 1067 c.c.) si occupa **Cassazione civile, sez. II, 06/06/2018, n. 14500.**

La sentenza ricorso accoglieva l'appello proposto dal condominio, avverso la sentenza che accoglieva la domanda degli attori, che lamentavano *la costruzione in adiacenza alla parete dell'edificio condominiale di un ascensore esterno che aveva ridotto il passaggio* in questione da m. 4,15 a m. 2,50. La sentenza di primo grado ravvisò *la violazione dell'art. 1067 c.c. a causa del restringimento del transito provocato dall'ascensore, anche interpretando la norma in esame in senso costituzionalmente orientato alla luce dell'esigenza del condominio convenuto di eliminare le barriere architettoniche*: al proposito valorizzava anche gli esiti della CTU che individuava una soluzione alternativa per la realizzazione dell'ascensore.

Il Condominio proponeva, allora, appello e il giudice del gravame ravvisava la sussistenza della servitù imposta sull'area condominiale in un vecchio atto negoziale che dava origine al condominio e, in riforma della sentenza di primo grado, affermò che la collocazione dell'ascensore nell'area gravata da servitù di passaggio in favore dei convenuti, fosse l'unica soluzione praticabile idonea ad eliminare le barriere architettoniche.

Tutti i motivi di ricorso, rileva la Corte, si incentrano sull' **ambito di applicazione dell'art. 1067 c.c., comma 2, a norma del quale il proprietario del fondo servente** (nella specie, il Condominio) **non può compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l'esercizio della servitù o a renderlo più incomodo.**

Secondo la disposizione in esame, rileva la Corte, si esclude che il proprietario del fondo servente possa eseguire opere che incidano sull'andatura e sull'estensione della servitù, riducendo la possibilità per il proprietario del fondo dominante di trarre dalla stessa servitù la più ampia utilitas assicurata dal titolo.

In pratica, dice la Corte, per interpretazione consolidata di questa Corte, **in tema di servitù di passaggio, non comporta diminuzione dell'esercizio della servitù l'esecuzione di opere, ovvero la modifica dello stato dei luoghi che, pur riducendo la larghezza dello spazio di fatto disponibile a tal fine, la conservino, tuttavia, in quelle dimensioni che non comportino una riduzione o una maggiore scomodità dell'esercizio delle servitù** (cfr. Cass. Sez. 2, 03/11/1998, n. 10990; Cass. Sez. 2, 19/04/1993, n. 4585).

Si tratta, come rileva la Corte, di un apprezzamento di fatto, come tale insindacabile in Cassazione.

Precisa, inoltre, la Corte che l'art. 1067 si differenzia dall'art. 1051 c.c., in tema di imposizione di passaggio coattivo, è, quindi, non può venire in considerazione alcuna valutazione sulla praticabilità di soluzioni alternative, più o meno convenienti, oppure più o meno comode: "l'opera realizzata sul fondo servente, in sostanza, non viola l'art. 1067 c.c., comma 2, sol perchè altrove realizzabile dal proprietario dello stesso con uguale comodità e convenienza".

Si richiamano, nel dettaglio, alcuni precedenti:

- a. qualora il proprietario di un fondo gravato da una servitù di passaggio proceda ad opere di ristrutturazione incidenti sull'esercizio della servitù, *il giudice non potrebbe ritenere giustificata la trasformazione solo in considerazione della dinamica dei rapporti e dell'evolversi delle situazioni sociali*, dovendo comunque **vagliare la compatibilità della trasformazione con il libero e comodo ingresso** che l'art. 1067 c.c., comma 2, vuole garantito al titolare del diritto di passaggio (Cass. Sez. 2, 29/08/1990, n. 8945).
- b. non possono comunque ritenersi compresi nel divieto posto dall'art. 1067 c.c., comma 2, quegli atti che, **restando contemperate le esigenze** del fondo dominante con quelle del fondo servente, rappresentino *l'esercizio compiuto civiliter dal proprietario delle facoltà di godimento del fondo servente stesso, facoltà che l'esistenza della servitù non può totalmente elidere* (Cass. Sez. 2, 03/01/1966, n. 10)

Attualizzando il ragionamento, dice la Cassazione, tale ragionamento legittima l'opinamento della Corte di merito secondo il quale in tale contemperamento di esigenze rientra anche quelle **finalizzate a consentire una piena accessibilità alla casa di abitazione da parte di qualsiasi portatore di handicap o persona con ridotta capacità motoria.**

Tale principio, è la pratica traduzione della c.d. "solidarietà condominiale" si ancora alla sentenza della Corte Costituzionale n. 167 del 1999 (che ha dichiarato "*l'illegittimità costituzionale dell'art. 1052, secondo comma, del codice civile, nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo di cui al primo comma possa essere concesso dall'autorità giudiziaria quando questa riconosca che la domanda risponde alle esigenze di accessibilità - di cui alla legislazione relativa ai portatori di handicap - degli edifici destinati ad uso abitativo*") che ha imposto un mutamento di prospettiva, in forza del quale **l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei valori della persona, di cui agli art. 2 e 3 Cost., che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in generale** (Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14103; si vedano anche Cass. Sez. 2, 28/01/2009, n. 2150; Cass. Sez. 2, 16/04/2008, n. 10045).

È proprio tale prospettiva che giustifica la decisione di riforma della sentenza di primo grado che aveva ritenuto in contrasto con l'art. 1067 c.c. il restringimento della servitù, realizzata attraverso la costruzione di un ascensore.

La Corte d'Appello ha ritenuto che *il restringimento del passaggio destinato all'esercizio della servitù da m. 4,15 a m. 2,50, cagionato dall'ingombro dovuto alla costruzione dell'impianto di ascensore, conserva comunque il diritto reale dei proprietari del fondo dominante in dimensioni che non compromettono significativamente l'esercizio dello stesso.*

Tale intervento:

- a. appaga le **esigenze di accessibilità del fabbricato**, pur necessitando dell'installazione di un servo scala al piano intermedio per il collegamento con il pianerottolo di ingresso delle singole abitazioni.
- b. ciò conformemente all'orientamento consolidato di legittimità che ha, altresì, precisato come la **meritevolezza di un intervento innovativo**

consistente nell'installazione di un ascensore allo scopo di eliminare le barriere architettoniche vada valutata in termini di idoneità dello stesso quantomeno ad attenuare - e non necessariamente ad eliminare - le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. Sez. 6-2, 09/03/2017, n. 6129).

14622

Condominio, diritto alla remissione in pristino per le opere eseguite da un singolo condomino sul bene comune e (im)prescrittibilità della correlativa facoltà

Con un'articolatissima decisione alla cui integrale lettura conviene rinviare per tutte le questioni non oggetto della presente disamina, **Cassazione civile, sez. VI, 06/06/2018, n. 14622** si occupa della questione (che il condominio aveva sollevato in sede di ricorso incidentale) relativo il rigetto della domanda (affermato dai giudici del merito) della richiesta di remissione in pristino dello stato dei luoghi (avanzata nei confronti del condomino attore) osservando che il decorso di vent'anni dalla dichiarazione di manleva rilasciata dall'esecutore delle opere di impermeabilizzazione, dimostrasse "*l'atteggiamento di tolleranza del condominio che, evidentemente, ha fatto acquiescenza al mutamento dello stato dei luoghi contro l'assunzione di ogni possibile conseguenza negativa da parte degli esecutori dei lavori*".

Apprezzamento (quello che afferma la **prescrivibilità del diritto alla remissione in pristino**) che contravviene al consolidato principio giurisprudenziale per cui **l'azione, con la quale il condominio di un edificio chiede la rimozione di opere che un condominio abbia effettuato sulla cosa comune, oppure nella propria unità immobiliare, con danno alle parti comuni, in violazione degli artt. 1102,1120 e 1122 c.c., ha natura reale, e, pertanto, giacchè estrinsecazione di facoltà insita nel diritto di proprietà, non è suscettibile di prescrizione**, in applicazione del principio per cui "in facultativis non datur praescriptio".

Semmai, rileva la Corte, l'imprescrittibilità, piuttosto, può essere **superata dalla prova della usucapione del diritto a mantenere la situazione lesiva** (arg. da Cass. Sez. 2, 07/06/2000, n. 7727; Cass. Sez. 2, 29/02/2012, n. 3123; Cass. Sez. 2, 16/03/1981, n. 1455; Cass. Sez. 2, 13/08/1985, n. 4427): quindi

- a. non si prescrive il diritto del condominio (e/o dei comproprietari/comunisti) di ottenere la remissione in pristino stato, con obbligo – parimenti imprescrittibile- del condomino di rimuovere le opere effettuate sulla proprietà solitaria e/o condominiale arrecanti danno (o immutazione non autorizzata) alle parti comuni;
- b. tuttavia, l'imprescrittibilità dell'esercizio della facoltà coesenziale al diritto di proprietà (qual è quello corrispondente all'obbligo di rimozione), può soccombere nel caso in cui il condomino provi un'interversione del possesso, tale da legittimare l'acquisto, in via esclusiva e per usucapione, del diritto corrispondente al mantenimento delle opere abusive;

- c. possesso che deve inequivocabilmente dimostrare la volontà del singolo partecipante alla comunione di “possedere” non come comproprietario, bensì come “proprietario esclusivo”, manifestando una volontà di escludere dal possesso tutti gli altri comproprietari-comunisti

14714

Sulla motivazione della sentenza che condanna il direttore dei lavori al risarcimento del danno in favore del condominio

La decisione resa da **Cassazione civile, sez. VI, 06/06/2018, n. 14714**, si occupa del rapporto tra condominio e direttore dei lavori, chiamato a risarcire il danno arrecato all’ ente committente.

La ragione del contendere si ancorava alla domanda con la quale un condomino ed il condominio convenivano in giudizio il d.l. assumendo l’inadempimento del professionista e chiedendo, quindi, che fosse condannato al risarcimento dei danni.

Il Tribunale evidenziava che la conoscenza dei vizi era da far risalire solo al deposito dell’ATP sottolineando che proprio tale accertamento peritale aveva permesso di riscontrare una serie di lesioni e fessurazioni dell’edificio determinate dalla deformazione degli elementi strutturali, che era sua volta determinata dal sottodimensionamento delle strutture in elevazione o dall’assenza di idonei elementi di ripartizione dei carichi su altre membrature.

La Corte di appello confermava la condanna del d.l. al ristoro del danno

La declaratoria di inammissibilità del ricorso si relaziona al profilo della sufficienza motivazionale, non (più) censurabile ex art. 360 c.p.c.

Infatti:

- a. deve escludersi che ricorra un’ipotesi di anomalia motivazionale riconducibile ad una delle fattispecie che, in base riforma del giudizio di Cassazione, consentono alla Corte di sindacare la motivazione: **la sentenza che recepisca per relationem le conclusioni ed i passi salienti di una relazione di consulenza tecnica d’ufficio di cui dichiarati di condividere il merito, non incorre nel vizio di carenza di motivazione** (in tal senso si veda Cass. 13845/07; 7392/94; 16368/14; 19475/05).
- b. secondo l’ammaestramento della Sezioni Unite (n. 8054/2014), **“L’omesso esame di elementi istruttori non integra di per sè vizio di omesso esame di un fatto decisivo, se il fatto storico rilevante in causa sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, benchè la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze istruttorie”**.

15048

Ancora su uso della cosa comune, spazio vuoto tra solaio e contro-soffitto: bene condominiale e profilo strutturale

L'interessante questione è esaminata (nell'ambito di un'azione possessoria) da **Cassazione civile, sez. II, 11/06/2018, n. 15048**.

Partiamo dalla massima: *Quando gli **spazi pieni o vuoti**, che accedano al soffitto od al pavimento, **non siano essenziali alla struttura divisoria**, rimangono **esclusi dalla comunione** e sono **utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale** (nella specie, un condomino, facendo passare i tubi nella controsoffittatura realizzata da altro condomino, lo aveva spogliato nel possesso dello spazio vuoto sovrastante il suo appartamento, poiché la controsoffittatura non aveva una funzione portante o divisoria dei due appartamenti ma una funzione meramente decorativa).*

Il ricorrente, proprietario dell'appartamento sottostante quello di proprietà del resistente, esponeva che nel corso di lavori di ristrutturazione della sua abitazione aveva rimosso la controsoffittatura ed aveva accertato che *il resistente aveva invaso la sua proprietà, installando tubi e condutture a servizio del suo appartamento*.

Chiedeva, pertanto, di essere reintegrato nel possesso dello spazio di sua proprietà.

Il Tribunale rigettava la domanda rigetto confermato dalla Corte di Appello.

Il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte accoglieva sulla scorta del seguente argomentare.

La ragione fondante il rigetto della domanda doveva essere individuata nel fatto che erroneamente la Corte negava la tutela possessoria in relazione allo spoglio subito attraverso l'allocazione di tubi e condutture nella controsoffittatura, ritenendo che il solaio fosse nel compossesso dei due appartamenti.

Per contro:

1. è pacifico che **il solaio** esistente, che separa il piano sottostante da quello sovrastante di un edificio appartenente a proprietari diversi, deve **ritenersi**, salvo prova contraria, **di proprietà comune** dei due piani perchè ha la funzione di sostegno del piano superiore e di copertura del piano inferiore.
2. Ciò in quanto esso **costituisce l'inscindibile struttura divisoria** tra le due proprietà, con **utilità ed uso uguale per entrambe e correlativa inutilità per altri condomini**.
3. È proprio questa la ragione per la quale l'art. 1125 c.c., disciplina il regime delle spese prevedendo che **le spese** per la manutenzione dei soffitti siano **sostenute in parti uguali** dai proprietari dei due piani, restando a carico del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del proprietario inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Questa, tuttavia, è la disciplina che riguarda la parte strutturale dell'unità immobiliare, perché è a quest'ultimo aspetto che inerisce la comunione parziale, per contro, **le eventuali opere che accedono al soffitto o al pavimento e che**

apportano dei **benefici solo ad uno dei due proprietari**, così come **tutto ciò che non ha il carattere dell'essenzialità per la struttura**, restano esclusi dalla comunione e possono essere utilizzati dal condomino nell'esercizio del diritto dominicale.

Quindi, è vero che vi è una presunzione (relativa o iuris tantum) di proprietà comune di solai divisorii tra un piano e l'altro vale, ma tale presunzione:

- a. vale **solo per tutte le strutture che hanno una funzione di sostegno e copertura**.
- b. **riguarda il solaio in se stesso considerato e non anche lo spazio** pieno o vuoto che esso occupa, con la conseguenza che non è consentito al proprietario di uno degli appartamenti limitare o restringere la proprietà esclusiva dell'altro appartamento occupando gli spazi vuoti (Cass. 23.3.1991 n. 3178, Cass. 23.3.1995 n. 2286).

Da tali postulati si traggono, quindi, le seguenti conclusioni:

- 1.** Poiché la situazione di comunione parziale inerisce solo alla parte strutturale, **le eventuali opere che accedono al soffitto o al pavimento e che apportano dei benefici solo ad uno dei due proprietari, così come tutto ciò che non ha il carattere dell'essenzialità per la struttura, restano esclusi** dalla comunione e possono essere utilizzati dal condomino nell'esercizio del diritto dominicale. Va, pertanto, escluso che tra il soffitto del piano inferiore e il pavimento del piano superiore possano esistere altre opere le quali non facciano parte del solaio e delle quali bisogna accertare di volta in volta la destinazione, al fine di verificare a chi appartengano (Cass. 21.10.1976 n. 3715).
- 2.** **quando gli spazi pieni o vuoti, che accedano al soffitto od al pavimento, non siano essenziali alla struttura divisoria, rimangono esclusi dalla comunione** e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale (Cassazione civile, sez. 2^a 07/06/1978, n. 2868).

Applicando questi principi all'invocata tutela possessoria, si conclude nel senso che

- il passaggio dei tubi nell'intercapedine, ad esclusivo uso e beneficio di uno dei comproprietari, ha leso il possesso dell'altro condomino-comunista, relativamente allo **spazio vuoto sovrastante il suo appartamento**, poiché la **controsoffittatura non ha una funzione portante o divisoria dei due appartamenti ma una funzione meramente decorativa**.
- di tale spazio (vuoto e non oggetto della presunzione di proprietà, perché non strutturalmente funzionale) l'altro comproprietario aveva **il possesso solo animo**,
- per la conservazione del possesso, **non occorre la materiale continuità** dell'uso né l'esplicazione di continui e concreti atti di godimento, essendo

sufficiente che la cosa, anche in relazione alla sua natura e destinazione economico sociale, possa ritenersi **rimasta nella virtuale disponibilità** del possessore: il possesso può essere mantenuto anche solo animo, purchè il soggetto abbia la **possibilità di ripristinare il corpus** quando lo voglia.

- con specifico riguardo ad una fattispecie (qual è quella che ne occupa) nella quale il possesso riguarda lo spazio vuoto che funge da intercapedine tra due unità immobiliari (distintamente utilizzabile dai due proprietari), **un comportamento passivo** del possessore relativamente ad un bene immobile che possa essere **goduto anche con il non uso**, in tanto può costituire manifestazione inequivoca della volontà di dismissione del possesso, **in quanto l'attività altrui sul bene impedisca il ripristino del corpus**, mentre fino a quando ciò non accada l'inerzia del possessore solo animo non ha significato univoco. (Cass. Sez. 2^a 11.11.1997 n. 11119).

15214

Ancora su governo dei beni comuni, riparto della spesa (anche urgente) nel caso di condominio minimo

Di particolare complessità la fattispecie esaminata da **Cassazione civile, sez. III, 12/06/2018, (n. 15214)**.

Si trattava del ricorso per Cassazione promosso avverso la sentenza di appello con la quale i proprietari del piano terra si dolevano della decisione assunta in merito all'azione promossa dal proprietario del primo piano sovrastante il loro appartamento.

Veniva definitivamente confermata l'ordinanza emessa ex art. 1172 c.c., per l'esecuzione coattiva dei lavori che, a causa di entrambe le parti, avevano indebolito i solai che ripartivano gli appartamenti del primo e del piano terra, che aveva ripartito le spese di rifacimento dei solai e delle opere accessorie tra le due parti, e aveva condannato i convenuti a risarcire il danno per il ritardo nell'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza e per il mancato utilizzo dell'appartamento.

Cercando di semplificare al massimo, va richiamato il riassunto della materia del contendere operata dalla Corte, che ricorda come i giudici del merito abbiano evidenziato che la domanda volta a ricomprendere il risarcimento o la ripetizione delle spese affrontate per l'esecuzione delle opere necessarie alla eliminazione dei rischi statici del fabbricato, causati dall'avvenuta ristrutturazione dell'appartamento di proprietà dei convenuti, era inclusa nelle richieste dell'attore.

Circa il carattere necessario o meno delle opere, veniva (dice la Cassazione) valorizzato l'esito della CTU circa il carattere necessario o meno degli interventi effettuati d'urgenza dall'attore: accertava il consulente che, a seguito di una progressiva demolizione della maglia muraria interna e della riduzione delle masse murarie eseguita dai convenuti nel proprio immobile, si era creata una grave alterazione della struttura originaria dell'intero fabbricato, nonchè un indebolimento della struttura esterna.

Per quel che interessa la materia oggetto della presente disamina, sintetizza la Corte ricordando che

i primi tre motivi attengono a una censura della decisione di condanna dei ricorrenti a rimborsare all'attore, nella misura del 50%, i costi sostenuti per opere di consolidamento della copertura del fabbricato, che si sarebbero rese necessarie per un vizio strutturale non imputabile alla responsabilità di alcuno e dipendenti dalla vetustà dell'edificio. Tali motivi pertanto vanno trattati congiuntamente.

Precisa (per giustificare il rigetto del ricorso) la Corte che la qualificazione della domanda è stata operata dal giudice di primo grado come **domanda tesa a recuperare l'edificio danneggiato in base alle disposizioni di cui agli artt. 1105,1134 e 1139 c.c.**, che si applicano in situazioni di **comproprietà** e non solo di **condominio negli edifici**.

Certamente, si può ritenere la sussistenza del requisito dell'indifferibilità e dell'urgenza, in presenza del pericolo di un grave danno strutturale, che importa, perciò, la necessità di intervenire per ripristinare lo stato dei luoghi e conservare l'edificio lesa, con diritto del comproprietario di recupero della quota di spese anticipate.

L' **art. 1105 c.c.**, stabilisce le regole di amministrazione della cosa comune ed è applicabile, in forza del rinvio contenuto nell'**art. 1139 c.c.**, in materia condominiale, solo nell'ipotesi di **condominio minimo**, costituito di due soli condomini: **pertanto in tale caso il partecipante alla comunione o al condominio minimo può ricorrere all'autorità giudiziaria se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune.**

In tutte le altre ipotesi (quando, cioè, non vi è condominio minimo) **le deliberazioni condominiali vengono assunte mediante le modalità e le maggioranze indicate nell'art. 1136 c.c.**

L'applicazione, in tale seconda ipotesi, delle regole (ordinarie) del condominio, fa sì che alla **ripartizione delle spese urgenti**, eseguite senza la preventiva autorizzazione assembleare, applicandosi l'art. 1134 c.c. (Cass. Sez. 2 Sentenza n. 16075 del 19/07/2007).

15262

Anche al supercondominio si applica l'art. 1129 c.c. sull'obbligatorietà della nomina di amministratore di supercondominio

Della problematica si occupa **Cassazione civile, sez. VI, 12/06/2018, n. 15262**, che tratta di "supercondominio" in modo inedito.

La massima: **Al supercondominio è applicabile l'art. 1129 c.c., secondo il quale, nel caso in cui partecipino oltre 8 edifici, occorre la nomina dell'amministratore.**

L'affermazione di questo principio è contenuta in una pronuncia che rigetta il ricorso, tuttavia correggendo la motivazione della sentenza ricorso.

Il Tribunale accoglieva l'appello del condominio, avverso alla sentenza del G.d.P. che aveva condannato il Condominio al pagamento in favore di alcuni condomini (facenti parte di un supercondominio) di una somma a titolo di

rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori di ripristino effettuati nell'appartamento di loro proprietà; lavori che si rendevano necessari a causa di fenomeni infiltrativi che si erano verificati nell'inverno 2009 per lo stato di degrado delle strutture dell'edificio e delle terrazze di copertura.

Il Tribunale accoglieva l'appello *dichiarando il difetto di legittimazione del Condominio perché i legittimati passivi rispetto all'azione intrapresa erano unicamente i singoli comproprietari del fabbricato interessato dalle infiltrazioni*, applicando le regole della comunione.

Motivo di ricorso era la dedotta violazione degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., nonché degli artt. 1362 e 1363 c.c., per avere il Tribunale di Catanzaro negato la legittimazione passiva del Condominio in ragione di un'erronea ed ingiustificata interpretazione del regolamento condominiale.

Va precisato che il regolamento condominiale si riferiva ad una situazione nella quale il complesso condominiale si articolava, al suo interno, *in diversi corpi di fabbrica, ciascuno dei quali sviluppato in verticale e comprensivo a sua volta di diverse unità abitative*.

Sulla scorta di tale situazione di fatto tale regolamento *disciplinava l'uso delle parti comuni e l'uso delle parti assegnate in proprietà ad ogni singolo condomino* compresa la ripartizione delle spese (per il cui governo erano state predisposte tabelle millesimali distinte per i condomini di ciascun fabbricato e tabelle millesimali riguardanti l'intero complesso).

La Corte (come accennato) ritiene il motivo manifestamente infondato, al tempo stesso rilevando la necessità di correggere la motivazione.

Ricordano gli ermellini di aver da sempre identificato il cc.dd. Supercondominio, affermando che è sufficiente – per la sua esistenza- **che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'articolo 1117 del Codice civile** (ad esempio, il viale d'ingresso, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere, i parcheggi, l'impianto centrale per il riscaldamento), **collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno dei fabbricati**. Ora, spetta a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità "pro quota" su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione.

Questo costante orientamento è stato (si legge testualmente nel provvedimento in commento) “recepito dalla L. n. 220 del 2012, in vigore dal 18 giugno 2013”.

Ne deriva che:

1. laddove esiste un supercondominio, devono esistere **due tabelle millesimali**:
 - 1.1. la prima riguarda i millesimi supercondominiali e stabilisce la ripartizione della spesa tra i singoli condomini per la conservazione e il godimento delle parti comuni a tutti gli edifici;
 - 1.2. la seconda tabella è, invece, quella normale interna ad ogni edificio.

2. applicabile al supercondominio, quale norma compatibile è, senz'altro, **l'articolo 1129** del Codice civile:
 - 2.1 nel caso in cui facenti parte del **supercondominio siano oltre 8 partecipanti**, occorrerà la **nomina dell'amministratore** con tutte le implicazioni conseguenti
 - 2.2 nel caso in cui **anche gli altri edifici siano composti da oltre 8 partecipanti, anche questi ulteriori condomini dovranno nominare il proprio amministratore.**

Non è da escludere (né la legge lo esclude) che l'amministratore **sia lo stesso** per il supercondominio che per i singoli condomini, **tuttavia, i due condomini (il supercondominio e il singolo condominio) hanno una piena autonomia gestionale** (autonomia di registri e di conti correnti), nonostante l'amministratore sia uguale.

Questa differenziazione, dice la Corte, si ripercuote **anche sotto il profilo della legittimazione, che è soggettivamente differenziata** a seconda che l'unico amministratore sia evocato (o agisca) nelle diverse (e non sovrapponibili) nella qualità di *amministratore del supercondominio o del condominio singolo*: a seconda che l'atto di amministrazione (oggetto di causa) riguardi il condominio singolo o il supercondominio.

E la giustezza (sostanziale) della sentenza di merito si collega proprio al fatto che gli attori, pur avendo riconosciuto che la questione oggetto del giudizio riguardava la ripartizione delle spese relative alla manutenzione di un bene appartenente al singolo condomino (relativo ad un singolo fabbricato) **hanno convocato in giudizio l'amministratore del supercondominio**, ancorché l'amministratore del supercondominio e del singolo condomino fosse la stessa persona.

Quindi è sostanzialmente corretto ritenere che il supercondominio (evocato in giudizio in persona dell'amministratore) fosse carente di legittimazione passiva.

15332

Amministratore e privacy: richiesta di informazione all'esito di ricorso al garante di singolo condomino

La questione (per certi versi nuova) è esaminata da **Cassazione civile, sez. II, 12/06/2018, n. 15332**, chiamata a pronunciarsi sul ricorso proposto da un amministratore di condominio, avverso l'ordinanza-ingiunzione proposta nei suoi confronti dal Garante per la protezione dei dati personali in relazione all'illecito ex D.Lgs. n. 196 del 2003, art. 157 (*Per l'espletamento dei propri compiti il Garante può richiedere al titolare, al responsabile, all'interessato o anche a terzi di fornire informazioni e di esibire documenti.*) e 164 (Chiunque omette di fornire le informazioni o di esibire i documenti richiesti dal Garante ai sensi degli articoli 150, comma 2, e 157 è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da diecimila euro a sessantamila euro).

Il Tribunale accolse l'opposizione sull'osservazione che dall'oggettiva condotta omissiva, tenuta dall'opponente a fronte di rituale richiesta di informazioni da parte del Garante, non era scaturita alcuna conseguenza sul

procedimento d'accertamento circa la fondatezza o non della segnalazione inviata al Garante da persona abitante nel condominio amministrato.

Il che significa due cose:

- anche il condomino può richiedere l'intervento del garante, quando ritenga che l'amministratore faccia un uso improprio (o non rispetti affatto) i dettami previsti dal c.d. Codice Privacy.
- l'amministratore è tenuto (indipendentemente dall'esito o dall'oggetto della segnalazione) a collaborare con il garante ed a fornire a questi le informazioni da questo richieste.

Principi, quelli da ultimo affermati, che il ricorrente ha cercato (vanamente) di scardinare.

Va premesso che non è dato a sapere quale sia stato l'oggetto della segnalazione e che dati l'amministratore avrebbe dovuto comunicare.

Tali principi (erroneamente disattesi dai giudici del merito) il ricorrente ha cercato di diniegare.

La Cassazione, di contro, ha pienamente accolto il ricorso proposto dal Garante, rilevando che doveva ritenersi fondata la doglianza fondata sull'addotta violazione del disposto ex D.Lgs. n. 196 del 2003, artt. 157 e 164, posto che non risulta alcuna correlazione, positivamente prevista, tra la condotta di non collaborazione, a fronte di rituale richiesta di informazioni, e la accertata sussistenza di una condotta rilevante ai fini della denunziata violazione del diritto alla riservatezza, sicchè la sanzione andava applicata a prescindere dall'esito del procedimento aperto a seguito della segnalazione fatta, al cui esame era correlata la richiesta di informazioni inevasa.

Censura condivisibile, dice la Corte.

Il tenore testuale della disposizione sanzionatoria **non pone in evidenza alcuna correlazione tra l'omessa risposta alla richiesta di informazioni e l'esito del procedimento**, nel cui ambito fu effettuata la richiesta.

Per aver contezza la disposizione di legge ha l'evidente ed esclusiva **finalità** di consentire al Garante di **acquisire il più rapidamente possibile informazioni utili alla salvaguardia del diritto alla riservatezza del privato autore della segnalazione** di opinata violazione, poichè punisce espressamente la sola condotta omissiva a fronte di specifica richiesta del Garante.

Erroneamente (perciò) il giudice di prima istanza (che pur osservava che l'operatività di tali disposizioni e che l'amministratore, in sede di ricorso, non aveva spiegato le ragioni in forza delle quali la sua inottemperanza avrebbe potuto ritenersi giustificata) individuava *la necessità di un collegamento tra la condotta omissiva e la sussistenza della violazione segnalata, poichè requisito non previsto dalla legge.*

Obbligo di collaborazione che – peraltro – che è perfettamente compatibile sotto il profilo della coerenza costituzionale, posto che **l'obbligo di collaborazione con soggetti pubblici deputati all'accertamento di illeciti amministrativi è previsto in vari settori dell'ordinamento** e di certo l'ammontare della sanzione, non per ciò, fa sorgere dubbio di legittimità costituzionale lumeggiando solamente **l'interesse del legislatore a stimolare**

collaborazione per il celere intervento dell'organo pubblico preposto alla tutela dei diritti personali di eminente rilievo costituzionale (al proposito citandosi Cass. sez. 1 n. 13488/05, Cass. sez. 2 n. 21272/14).

15413

Condominio, conto
corrente
condominiale,
apertura di credito e
scoperto di conto

Di banca e condominio si occupa (nel contesto di un'opposizione a decreto ingiuntivo) **Cassazione civile, sez. I, 13/06/2018, n. 15413.**

Il condominio proponeva opposizione al decreto ingiuntivo intimatole dall'istituto di credito, relativo alla richiesta di pagamento del credito assunto dall'istituto, della somma risultante dal saldo debitore di un conto corrente. La Corte di Appello, riformando la decisione di primo grado (che aveva respinto sia l'opposizione sia la domanda di manleva, avanzata dal Condominio opponente, nei riguardi dell'ex amministratore), accoglieva la domanda del condominio e revocava il decreto ingiuntivo opposto.

Riteneva la Corte di merito fondata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva del Condominio, sotto il profilo della **non opponibilità al condominio delle obbligazioni assunte dall'ex amministratore**, avendo quest'ultimo, a fronte dell'autorizzazione ottenuta dall'assemblea condominiale per l'apertura di un **contratto di conto corrente ordinario**, in effetti stipulato un contratto che consentiva ("all'art. 6 delle condizioni di conto corrente") alla banca di concedere, a sua discrezione, **"aperture di credito" al correntista, come in effetti era avvenuto** (essendo risultato che la banca aveva fornito "la provvista per la copertura di assegni a vuoto per ingenti importi emessi dall'amministratore"), con conseguente responsabilità diretta e personale del solo amministratore.

La fondatezza (e correttezza) di tale accertamento viene oggi confermata dalla Cassazione, che – quindi- ribadisce come le condizioni contrattuali debbano essere espressamente approvate dall'assemblea e fornisce una sorta di decalogo per definire la correttezza del comportamento dell'istituto di credito, al momento della conclusione del contratto di conto-corrente.

I giudici del merito (ricorda, condividendo il percorso logico, la Cassazione) hanno ritenuto **negligente la condotta della banca, per avere questa continuato a fornire la provvista per la copertura di assegni non sorretti da adeguata copertura per ingentissimi importi, senza verificare se esisteva l'autorizzazione assembleare del condominio** (e ciò indipendentemente dal fatto che si tratti di "apertura di credito in conto corrente", ovvero di mera tolleranza di una situazione di scoperto).

Precisa, quindi, la Cassazione che la banca doveva considerarsi negligente per avere (ecco il decalogo)

1. **accordato all'amministratore** del Condominio, in un arco di tempo limitato, una **rilevante anticipazione di provvista**
2. a fronte dell'emissione, da parte dello stesso, di **assegni privi di copertura**, in favore di vari beneficiari, tornati insoluti

3. il tutto senza compiere alcuna **verifica in ordine alla natura delle spese ed alla sussistenza delle necessarie delibere assembleari** (in presenza della sola autorizzazione all'apertura di un contratto di conto corrente di corrispondenza),

e per essersi fatta rilasciare (solo tardivamente) **una fideiussione personale dal medesimo amministratore (senza alcuna verifica sulla personale situazione economica)**.

Nulla, quindi (e proprio per la negligenza dimostrata nell'erogazione del credito, in condizioni "anomale") può esser richiesto dalla banca al condominio.

Semmai, l'istituto di credito (trattandosi, in buona sostanza, di "illecito" o, se si preferisce, di "grave irregolarità", direttamente ed esclusivamente imputabile al professionista) potrà rivolgere le sue pretese restitutorie nei confronti dell'amministratore (infedele?!).

Principio di particolare interesse, quello fin qui esaminato, perché teoricamente estensibile a tutti i casi in cui il fornitore (di beni o servizi al condominio) manifesta una inescusabile "tolleranza" nei confronti dell'inadempimento dell'amministratore e (senza, peraltro, avvertire i condomini) continua ad erogare beni e/o servizi, contando – poi – di recuperare, comunque, gli ignari condomini. Si precisa, quindi, che *"vertendosi in giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, nel quale "solo da un punto di vista formale l'opponente assume la posizione di attore e l'opposto quella di convenuto, perchè è il creditore ad avere veste sostanziale di attore ed a soggiacere ai conseguenti oneri probatori, mentre l'opponente è il convenuto cui compete di addurre e dimostrare eventuali fatti estintivi, impeditivi o modificativi del credito, di tal che le difese con le quali l'opponente miri ad evidenziare l'inesistenza, l'invalidità o comunque la non azionabilità del credito vantato "ex adverso" non si collocano sul versante della domanda - che resta quella prospettata dal creditore nel ricorso per ingiunzione - ma configurano altrettante eccezioni"* (Cass. 6421/2003), **la Corte d'appello ha ritenuto che, mentre il Condominio aveva dimostrato l'inopponibilità al medesimo del saldo passivo del conto corrente, essenzialmente ricollegabile allo scoperto in conto corrente concesso a fronte degli assegni rimasti insoluti (come già accertato in primo grado, con la produzione delle delibere assembleare e dei bilanci del condominio), la banca non aveva neppure prodotto in giudizio gli assegni bancari tornati insoluti, al fine di consentire una verifica dei soggetti beneficiari e quindi della ascrivibilità al condominio delle spese sostenute con la relativa emissione"**.

Decisione che meriterà, sicuramente, un più attento approfondimento, anche alla luce della canonizzazione del principio di separatezza.

15567

Condominio,
opposizione a
decreto ingiuntivo e
legittimazione dei
singoli condomini

Di legittimazione all' opposizione a decreto ingiuntivo si occupa **Cassazione civile, sez. VI, 13/06/2018, n. 15567**. Questa la massima: *Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo le parti possono essere soltanto colui il quale ha proposto la domanda di ingiunzione e colui contro cui tale domanda è diretta. (Nella specie, la S.C. ha escluso la legittimazione dei singoli condomini a proporre opposizione avverso il decreto*

ingiuntivo emesso nei confronti del condominio in una controversia relativa alla gestione di un servizio svolto nell'interesse comune).

Il caso: due condomini proponevano opposizione al decreto ingiuntivo avente ad oggetto la richiesta di loro condanna al pagamento del saldo dovuto all'appaltatore per l'esecuzione dei lavori di rifacimento ei prospetti.

Il Tribunale rigettava la domanda, confermando il decreto ingiuntivo.

Avverso questa decisione i soccombenti oppositori proponevano appello, che – anch'esso veniva rigettato.

Gli attori proponevano, allora, ricorso per Cassazione, adducendo, quale unico motivo, la violazione e falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. La società Fenu costruzioni S.r.l. ha resistito con controricorso.

Il ricorso è rigettato sulla base del seguente percorso argomentativo.

1. le parti nella fase di opposizione a decreto ingiuntivo possono essere: da un lato colui che ha ottenuto il decreto ingiuntivo e, dall'altro colui contro il quale tale decreto ingiuntivo è stato ottenuto (Cass. Civ., 16069 del 18.4.2004).
2. ne consegue il difetto di legittimazione attiva degli oppositori in quanto **il decreto ingiuntivo è stato emesso nei confronti del condominio e, pertanto, solo quest'ultimo ente poteva opporsi e non i singoli condomini**, come è avvenuto nel caso in esame, che non possono vantare, nel giudizio in questione, alcuna legittimazione attiva
3. una tale conclusione, del resto, non è smentita (dice la Corte) neppure dal rilievo secondo il quale -essendo il condominio un *ente di gestione* sfornito di personalità distinta rispetto a quella dei suoi partecipanti- ***l'esistenza di un organo rappresentativo unitario non priverebbe i singoli condomini del diritto di agire*** per tutelare i diritti connessi alla loro partecipazione: tale principio trova ampia **applicazione solo in materia di controversie aventi ad oggetto azioni reali**, che possono incidere sul diritto pro-quota che compete a ciascun condomino sulle parti comuni o su quello esclusivo sulla singola unità immobiliare, ma ne va **negata** l'invocabilità nelle controversie, aventi ad oggetto la **gestione di un servizio comune**

Ed è proprio quella da ultimo considerata la situazione che si è effettivamente realizzata: il decreto ingiuntivo oggetto del presente giudizio è stato emesso a danno del Condominio e, quindi, solo l'amministratore del Condominio avrebbe potuto impugnare siffatto decreto.

Per cui, conclude la Corte, *la mancanza di legittimazione attiva dei condomini oggi ricorrenti, rilevabile in ogni stato e grado del giudizio, comporta l'annullamento dell'opposizione al decreto ingiuntivo oggetto del presente giudizio.*

15587

Sulla partecipazione
informata
all'assemblea:
contenuto
(sufficiente)
dell'o.d.g.

Di assemblea, partecipazione informata e requisiti di sufficienza dell'avviso di convocazione, si occupa **Cassazione civile, sez. VI, 14/06/2018, n. 15587**

La massima: ***Perché venga rispettato il diritto dei condomini alla partecipazione informata in assemblea, è sufficiente che nell'avviso di convocazione vengano indicati gli argomenti all'ordine del giorno nei loro termini essenziali.***

I giudici del merito respingevano l'impugnativa di una delibera assembleare, proposta dal ricorrente, assente all'assemblea.

Rilevavano i giudici del merito che:

- l'obbligo di preventiva informazione risultava assicurato dall'avviso di convocazione spedito ai partecipanti;
- la stipula di un contratto di finanziamento per la sostituzione della caldaia era un'appendice priva di autonomia rispetto all'approvazione dei lavori di sostituzione della caldaia, in quanto contenuta proprio nel preventivo che l'assemblea aveva deciso di scegliere nell'esercizio dei suoi poteri di scelta sui costi da affrontare, anche con previsione di interessi in alternativa ad una immediata ripartizione dei costi;
- il riparto era frutto di mero conteggio matematico e l'appellante aveva omesso di indicare eventuali errori o profili in relazione ai quali la ripartizione non sarebbe corretta.

primo motivo

Veniva dedotta la violazione dell'art. 1105 c.c., rimproverando il ricorrente l'omessa considerazione che la delibera era intervenuta su argomenti non compresi nell'avviso di convocazione: a sostegno evidenziava che il contratto pluriennale di finanziamento e quello di manutenzione dell'impianto di riscaldamento non formavano oggetto dell'ordine del giorno indicato nell'avviso (riguardante solo l'approvazione del preventivo per la sostituzione della centrale termica, l'adeguamento del locale, la contabilizzazione e ripartizione).

La Corte ritiene manifestamente infondato il gravame, sul presupposto che

1. la partecipazione informata dei condomini ad un'assemblea condominiale al fine della conseguente validità della delibera adottata (art. 1139 c.c., e art. 1105 c.c., comma 3), **è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali** per esser comprensibili,
2. la definizione della sufficienza dell'informativa si traduce in un **apprezzamento di fatto rimesso al giudice del merito, insindacabile in Cassazione se congruamente motivato** (Sez. 2, Sentenza n. 13763 del 22/07/2004 Rv. 574863; Sez. 2, Sentenza n. 21298 del 10/10/2007 non massimata; Sez. 2, Sentenza n. 3634 del 27/03/2000 Rv. 535079 secondo cui (a) **l'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale** - nonché della (b) **pertinenza della deliberazione**

dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - è poi demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato).

La Corte d'Appello nel caso di specie ha ritenuto che l'avviso fosse sufficiente a rendere edotti i condomini degli argomenti poi trattati e la motivazione non è più neppure censurabile in cassazione (v. art. 360 c.p.c., n. 5, nel nuovo testo applicabile *ratione temporis*). Infatti, era irrilevante il fatto che non fosse espressamente previsto il pagamento rateale, perché si indicava chiaramente il tema che sarebbe stato sottoposto all'attenzione dell'assemblea, cioè la manutenzione della caldaia.

secondo motivo

Il ricorrente deduceva, altresì, la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1135 cc: secondo la tesi del ricorrente la delibera non poteva prevedere il pagamento rateale, cioè un'operazione finanziaria pluriennale (priva dell'indicazione delle condizioni di restituzione) implicante anche il pagamento di interessi (di cui non si conosceva neppure il tasso) e, in ipotesi di vendita dell'immobile, anche il sorgere di una obbligazione solidale di pagamento con l'acquirente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

La Corte non entra nel merito della questione, rilevando l'inammissibilità del motivo per difetto di interesse (art. 100 c.p.c.).

Infatti, l'interesse ad impugnare la delibera va apprezzato **in relazione all'utilità concreta che deriva alla parte dall'eventuale accoglimento dell'impugnazione stessa**, non potendo esaurirsi in un mero interesse astratto ad una più corretta soluzione di una questione giuridica, priva di riflessi pratici sulla decisione adottata (tra le tante, Sez. 2, Sentenza n. 15353 del 25/06/2010 Rv. 613939; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 25712 del 04/12/2014 Rv. 633763; Sez. 1, Sentenza n. 8934 del 12/04/2013 Rv. 626025).

Il ricorrente aveva l'onere **di dimostrare quale concreto pregiudizio gli sarebbe derivato da un pagamento rateale**, di cui non riporta neppure l'incidenza in termini di maggiorazione per interessi (elemento certamente verificabile), non bastando i riferimenti a ipotetici obblighi futuri per il condomino alienante.

Non avendolo fatto, anche sotto tale specifico profilo si doveva concludere per l'infondatezza del gravame.

15973

ancora su tabelle
millesimali di
consorzio
urbanistico:
consorzio di
urbanizzazione e
regole del
condominio

Di millesimi si occupa **Cassazione civile, sez. VI, 18/06/2018, n. 15973**

Il giudice di primo grado dichiarava la nullità di due delibere assembleari di un consorzio volontario di urbanizzazione, aveva approvato le nuove tabelle millesimali di ripartizione tra i consorziati delle spese conseguenti a una variante del piano di zona, interessato da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La decisione veniva ribaltata dal giudice di appello, che affermava la legittimità delle delibere, pur approvate a maggioranza.

Il ricorrente, soccombente in appello, lamentava la **violazione degli artt. 1101,1104,1123 e 1136 c.c., art. 68 att. c.c.**

Gravame che (anche sotto il profilo dell' omessa motivazione e della mancata considerazione di fatti nonché omessa motivazione della sentenza ai sensi dell'art. 132 c.p.c. e omesso esame di fatti decisivi) la Cassazione riteneva manifestamente fondato, sul rilievo che era pacifico (contrariamente a quanto ritenuto dal giudice del gravame) che la questione (fondata) sulla legittimità della delibera di approvazione-modifica dei millesimi era stata ritualmente proposta dal ricorrente, sotto un duplice profilo:

- a. dell'adduzione di un **vizio del quorum** (per l'avvenuta approvazione della nuova tabella di ripartizione a maggioranza anziché all'unanimità),
- b. della prefigurazione di un vizio di contenuto, per essere stati infine attribuiti conguagli penalizzanti in virtù **dell'efficacia retroattiva delle nuove tabelle**, a distanza di tempo dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il mancato esame di tali aspetti costituisce, di per sé solo, vizio motivazionale.

La Corte (peraltro dichiarando inammissibili o infondati gli altri motivi) afferma:

- per i consorzi volontari di urbanizzazione non può valere la regola dell'unanimità desunta dagli artt. 2602 e seg. c.c.,
- la validità dei **criteri di riparto della spesa doveva trovare soluzione in base alle regole dettate in materia di comunione**, per come intese dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass. Sez. Un. 18477-10 “In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c. Le tabelle millesimali servono agli effetti di cui all'art. 1123, 1124, 1126 e 1134 c.c., cioè ai fini della ripartizione delle spese e del computo dei quorum costitutivi e deliberativi in sede di assemblea. Pertanto, in merito alla formazione e alla modificazione delle tabelle millesimali queste non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.”). Trattasi, peraltro, di affermazione precedente la l. 220/2012, il quale prevede – art. 66b disp. att. c.c. – salvo i casi di errore o alterazione oltre il quinto- che “rettifica o modifica” delle tabelle millesimali possono essere adottate all' unanimità). In tal modo la corte territoriale ha reso la decisione sulla base di una sequela di affermazioni implicanti l'esame dei fatti dedotti, ancorché negativamente vagliati ai fini della conclusione della tesi sostenuta dall'attrice.
- per quel che riguarda poi l'assunta, erronea assimilazione dai giudici del merito che avrebbero **assimilato il consorzio alla comunione o al condominio**, violando le norme e i criteri di interpretazione dell'atto

costitutivo e dello statuto presupponenti la natura contrattuale delle tabelle millesimali, al Corte ribadisce il proprio precedente orientamento, secondo il quale *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 realtà**; consegue che il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile, deve avere riguardo, in primo luogo, alla volontà manifestata nello statuto e, ove questo non disponga, alla normativa delle associazioni o della comunione* (v. Cass. n. 7427-12, citata dalla corte d'appello, nonché Cass. n. 9568-17).

- per individuare che normativa vada in concreto applicata va operata un'attenta disamina dell'atto costitutivo: **nei consorzi di urbanizzazione la natura, afferabile di regola, di associazione non riconosciuta, coniugandosi col già evidenziato forte profilo di realtà, impone, nella complessità della loro struttura, affidata all'autonomia privata, di accertare quale sia la volontà manifestata nello statuto, stante che da ciò dipende l'applicabilità della normativa in materia di associazione ovvero di quella in tema di comunione** (v. Cass. n. 10220-10);

15980

Violazione delle
distanze, condominio
e determinazione del
danno risarcibile

Non esattamente speculare alla materia condominiale, ma certamente rilevante sotto il profilo delle modalità di determinazione del danno risarcibile, **Cassazione civile, sez. VI, 18/06/2018, n. 15980**

La sentenza è interessante nella parte in cui perimetra l'obbligo motivazionale, nel caso di determinazione del danno risarcibile.

Basta - per avere contezza di quanto effettivamente ritenuto- trascrivere il segmento motivazionale che più interessa.

Ove sia stata affidata ad un consulente tecnico dal giudice di primo grado **la determinazione del quantum del risarcimento del danno patrimoniale** da inadempimento, e la parte rimasta soccombente abbia proposto gravame, **contestando le valutazioni peritali con riguardo a singole voci** risarcitorie (nella specie, i costi inerenti alla variazione catastale, all'autorizzazione allo scarico fognario ed al rifacimento della fognatura), sia in ordine all'esistenza del pregiudizio lamentato che al diretto nesso causale con la condotta illecita, **il giudice d'appello è comunque tenuto a rispondere alle censure tecnico - valutative mosse dall'appellante**, sicchè l'omessa pronuncia al riguardo dà luogo al vizio di omesso esame di fatti storici principali decisivi, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, trattandosi di circostanze che, ove valutate, avrebbero potuto comportare una diversa decisione su uno degli elementi costitutivi della domanda risarcitoria (Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053).

16384

Ancora su interpretazione del regolamento condominiale; divieto di destinazione ad “asili-nido” e “micro-nido”

La pronuncia di **Cassazione civile, sez. VI, 21/06/2018, n. 16384** ripropone la questione del regolamento di condominio e della sua efficacia quando sia volto ad imporre specifici vincoli di destinazione.

Il Tribunale accoglieva la domanda del condominio volta ad ottenere la condanna della convenuta alla cessazione dell'attività di asilo di infanzia, perchè contrastante con una clausola del regolamento di condominio contrattuale.

La Corte di Appello (che confermava la sentenza di primo grado, favorevole al condominio,) si basava sul tenore testuale della clausola, che faceva divieto di destinare i locali, fra l'altro, ad "asili di infanzia", ha **escluso** che sussista una sostanziale **differenza, con riguardo alla relativa applicabilità, tra le attività di "asilo nido" e di "micro-nido"**.

La Corte riteneva il ricorso manifestamente infondato, atteso che:

- non ha errato la Corte, ritenendo operante il divieto regolamentare di destinazione delle unità immobiliari ad "asili di infanzia" pure per i "micro-nidi", ritenendo che anche questi ultimi arrecavano i "pericoli di disturbo" propri degli asili
- **l'interpretazione delle clausole** di un regolamento condominiale contrattuale, contenenti il **divieto** di destinare gli immobili a determinati usi, è **sindacabile** in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di **ermeneutica contrattuale**, ovvero per l' **omesso esame di fatto storico** ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (Cass. Sez. 2, 30/06/2011, n. 14460; Cass. Sez. 2, 31/07/2009, n. 17893; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1406; Cass. Sez. 2, 14/07/2000, n. 9355; Cass. Sez. 2, 02/06/1999, n. 5393)
- in concreto: l'interpretazione del regolamento contrattuale contenente il divieto di destinare gli appartamenti, tra l'altro ad "asili di infanzia", come preclusiva altresì dell'attività di micro-nido (*la differenza, in realtà, riguarda solo le dimensioni strutturali di ricettività, e non invece per il comune carattere assistenziale ed educativo dei suoi servizi resi a minori di tenerissima età*) non contrasta con il significato lessicale delle espressioni adoperate, non è in contraddizione con l'intenzione comune dei condomini e, da ultimo, non è nè contraria a logica o incongrua.

La decisione è così massimata: *L'interpretazione di una clausola del regolamento di condominio, contenente il divieto di destinare gli appartamenti, tra l'altro ad "asili di infanzia", come preclusiva altresì dell'attività di micro-nido (la quale effettivamente si differenzia da quella dell'asilo soltanto per le dimensioni strutturali di ricettività, e non invece per il comune carattere assistenziale ed educativo dei suoi servizi resi a minori di tenerissima età) non risulta né contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, né confliggente con l'intenzione comune dei condomini ricostruita dai giudici del merito, né contraria a logica o incongrua, rimanendo comunque sottratta al sindacato di legittimità l'interpretazione degli atti di autonomia privata quando il ricorrente si limiti a lamentare che quella prescelta nella sentenza impugnata non sia l'unica possibile, né la migliore in astratto.*

16385

condominio e
condominio separato:
art. 62 e 63 disp. att.:
profili strutturali e
profili funzionali

La pronuncia di **Cassazione civile, sez. VI, 21/06/2018, n. 16385** è così massimata: *La disciplina della suddivisione di un condominio in più condomini separati, regolata dagli artt. 61 e 62 disp., att. c.c.i può attuare quando il palazzo oggetto dell'iniziale divisione possa essere scisso in parti che abbiano caratteristiche tipiche degli edifici autonomi, anche se parte degli stessi resta in comune con la struttura originaria con elementi comuni tra i vari palazzi tra le parti indicate dall'art. 1117 c.c. La separazione, quindi, deve essere fisica e funzionale e non può consistere nella mera suddivisione e parcellizzazione del complesso a fini amministrativi e fiscali.*

La controversia trae origine da un giudizio di opposizione a delibera assembleare (relativa al riparto ed al governo delle spese di riscaldamento, che si assumeva facenti capo a distinte gestione, relativamente a distinte componenti dell'originario complesse, distinto in diverse articolazioni), all'esito del quale la Corte di Appello, rigettando il gravame proposto dal condominio, ha confermato l'annullamento della delibera assembleare e, quindi, ha accolto la domanda che si fondava sul difetto di convocazione di una condomina.

In particolare, la Corte di Appello negava la sussistenza di un distinto ed autonomo condominio relativo alla gestione del riscaldamento e beni comuni, anche alla luce del regolamento che aveva distinto tre condomini in relazione ai diversi edifici ed al complesso dei parcheggi

Il problema fondamentale (che, tuttavia, la Cassazione risolveva in modo sfavorevole al condominio, si collegava (così come dedotto dagli opposenti) alla diversa "denominazione/identificazione" del condominio autore dell'impugnata delibera. Si sosteneva, in altri termini, che si era in presenza di una pluralità (per l'esattezza, tre) distinti condomini e che da tempo il servizio di riscaldamento -comune alle tre consistenze- avesse assunto un'autonoma gestione, assumendo il nome di Condominio (OMISSIS).

Per quanto riguarda la questione posta al centro del ricorso relativa all'**esistenza – o meno – di un condominio separato (61 disp. att. c.c.) o di condominio separato, meglio, autonomo, originatosi da un unico condominio, che conservi in condivisione alcune parti comuni ex 1117 c.c. (62 disp. att. c.c.)** la Cassazione parte da un rilievo svolto dai giudici del merito, secondo il quale, **pur sussistendo beni e servizi comuni in uso a più edifici condominiali compresi nel complesso condominiale, non era ravvisabile l'esistenza di un "ente di gestione autonomo", ovvero di un "condominio autonomo"** inerente il solo compendio oggetto di impugnazione.

Va premesso, precisa la Corte, che la decisione è assunta sulla scorta della disciplina antecedente a quella posta dall'ora vigente dell'art. 67 disp. att. c.c., comma 3(c.d. supercondominio).

Si fa, quindi, chiaramente intendere che oggi troverebbe applicazione quella che è la disciplina del c.d. supercondominio: un tempo (come nella situazione di fatto considerata dal ricorso) al supercondominio si applicava, per analogia, la disciplina del condominio, che – invece- ora trova una autonoma normazione (67 disp. att.) e che vede (residualmente) applicata la disciplina del condominio degli edifici solo per quel segmento (gestione ordinaria delle parti comuni e nomina dell'amministratore) non direttamente normata dall'art. 67 disp. att.

Il supercondominio, dice la Corte, è un **condominio complesso, in ordine a determinati beni o servizi appartenenti soltanto ad alcuni edifici, o ai separati rapporti gestori interni alla collettività dei partecipanti.**

Questa distinta complessità:

1. **non comporta l'attribuzione di autonome legittimazioni processuali in sostituzione dell'intero condominio in ordine all'impugnazione delle relative deliberazioni assembleari** (arg. da Cass. Sez. 2, 04/05/1993, n. 5160; Cass. Sez. 2, 16/02/1996, n. 1206; Cass. Sez. 2, 18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 17/02/2012, n. 2363).
2. né si può configurare l'esistenza di un "ente di gestione del servizio di riscaldamento e delle parti comuni", neppure richiamando l'esistenza di un proprio codice fiscale per tale distinto centro di interessi. Infatti:
 - 2.1. **la costituzione di condomini separati in luogo dell'originario unico condominio costituito da un edificio o da un gruppo di edifici è regolata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.**
 - 2.2. la costituzione di condomini separati (edifici autonomi che possono conservare in comune alcune originarie parti accessorie) suppone che **l'immobile o gli immobili oggetto dell'iniziale condominio possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune** con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c..
 - 2.3. ma deve trattarsi di diverse e distinte consistenze, tant'è vero che che deve escludersi che si possa parlare di condominio autonomo **quando il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa o fiscale**
 - 2.4. infatti, la costituzione di più condomini postula **la divisione del complesso immobiliare in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale** indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere gestorio o contabile (arg. da Cass. Sez. 2, 18/04/2005, n. 8066; Cass. Sez. 2, 05/01/1980, n. 65; Cass. Sez. 2, 18/07/1963, n. 1964): in pratica non basta una mera autonomia di gestione di questo o quel bene o di questo o quel servizio: serve qualcosa di più: occorre, cioè, affermare l'esistenza di distinti ed autonome unità immobiliare: ed il giudizio sull'autonomia e distinzione delle singole unità è apprezzamento di fatto, riservato al giudice di merito, non sindacabile in Cassazione.
3. Viene, in tale contesto, confermata la **natura eccezionale** (e, quindi, di "stretta interpretazione") della disposizione posta dall' **art. 61 disp. att. c.c.** La norma prevede la possibilità di *scissione, in base a deliberazione assembleare adottata a maggioranza, di un unico condominio originario in più condomini*, ma, appunto, dice testualmente la Corte è norma che **"ha, del resto, natura eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo per atto di un'autonomia privata, ovvero con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione** (così Cass. Sez. 2, 28/10/1995, n. 11276)".

16386

impugnazione di
delibera assembleare,
litisconsorzio
necessario e governo
delle spese di
soccombenza

La fattispecie esaminata da **Cassazione civile, sez. VI, 21/06/2018, n. 16386**, sottopone all'attenzione dell'interprete un particolare aspetto dell'impugnazione delle delibere assembleari e, cioè, il governo del carico suntuario in caso di accoglimento (ed eventuale avversa adesione) alla domanda.

Il Tribunale dichiarò la nullità della delibera assembleare impugnata (recante approvazione di regolamento condominiale), condannando i condomini al pagamento delle spese processuali.

Alcuni di questi proponevano appello, rilevando che gli impugnanti avevano richiesto la condanna dei convenuti al rimborso delle spese, "*solo in caso di opposizione*", ovvero "*nei confronti delle opponenti, con compensazione di spese nei confronti delle parti aderenti alle sopra rassegnate conclusioni*": sol in sede di conclusioni la condanna era richiesta "a prescindere".

La Corte di appello, non rilevando la cessazione della materia del contendere, per non esser provata la sostituzione della delibera impugnata con altra delibera, e ritenuto che la lettera dei condomini appellanti, con la quale costoro sostanzialmente riconoscevano la fondatezza dell'impugnazione, integrasse confessione riteneva legittima la condanna alle spese di soccombenza.

Condanna avverso la quale proponevano ricorso per Cassazione gli impugnanti, che - tuttavia- la Corte rigettava rilevando che:

1. andava ribadito (sotto il profilo strettamente processuale) che **l'impugnazione di una delibera assembleare di condominio determina fra i condomini che siano stati parte del giudizio una situazione di litisconsorzio processuale**, sicchè, ove la sentenza che ha statuito su tale impugnativa venga impugnata da alcuni soltanto di tali condomini, il giudice del gravame deve disporre, ex art. 331 c.p.c., l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri, quali parti di una causa inscindibile (da ultimo, Cass. Sez. 2, 26/09/2017, n. 22370);
2. corretta doveva considerarsi la decisione dei giudici di merito, la quale aveva valorizzato il fatto che la rinuncia alle spese espressa dagli attori impugnanti fosse *stata sin dall'inizio subordinata alla mancata opposizione delle controparti alla loro impugnativa ex art. 1137 c.c.*, per l'effetto *negando che tale condizione di mancata opposizione potesse essere ravvisata nella mera contumacia dei convenuti*,
3. facendo transitare questi concetti nell'ambito del governo delle spese di soccombenza si determinava la correttezza della decisione assunta, in quanto:
 - a. la condanna della parte soccombente alle spese processuali, a norma dell'art. 91 c.p.c., non ha natura sanzionatoria
 - b. quindi, essa non avviene a titolo di risarcimento dei danni (atteso che il comportamento del soccombente non è assolutamente illecito, in quanto è esercizio di un diritto), ma è conseguenza obiettiva della soccombenza
 - c. in tale contesto sono, quindi, **irrilevanti** i comportamenti neutri della parte contro cui il giudizio viene promosso, e cioè quelli che **non implicano l'esclusione del dissenso nè importano l'adesione all'avversa richiesta**, quali il restare inerte e non

- dedurre nulla in contrario all'accoglimento della domanda dell'attore
- d. va, per l'effetto, ritenuto soccombente, meritevole della condanna al rimborso delle spese processuali il convenuto **contumace**, oppure il convenuto che, **pur avendo riconosciuto la fondatezza della pretesa altrui, non abbia fatto nulla per soddisfarla**, sì da rendere superfluo il ricorso all'autorità giudiziaria (così Cass. Sez. 3, 28/03/2001, n. 4485; si veda anche Cass. Sez. 1, 10/12/1988, n. 6722).

Quindi, dice la Corte, il fatto che i *convenuti* fossero rimasti – puramente e semplicemente- contumaci, non poteva significare che essi *non si fossero opposti* alla richiesta di annullamento/declaratoria di nullità della delibera, né poteva rilevare il fatto *che i resistenti avessero dichiarato stragiudizialmente di condividere le ragioni degli attori, che prima avevano (comunque) lasciato insoddisfatte, così da renderne comunque necessario l'accertamento giudiziale.*

16387

Ancora sul rimborso delle anticipazioni sostenute dall'amministratore

Cose note (ma che è sempre bene ricordare).

Cassazione civile, sez. VI, 21/06/2018, n. 16387, pronuncia in una causa nella quale il cessato amministratore chiede il rimborso delle anticipazioni asseritamente dovutogli dal condominio.

Nel rigettare l'impugnazione proposta dall'amministratore, che aveva visto rigettata la sua domanda, la Corte ricorda e precisa:

1. il credito dell'amministratore per **il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.p.c.**, sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini,
2. i **condomini** (e quindi il condominio) sono, per contro, tenuti, quali mandanti, a **rimborsargli le anticipazioni** da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno
3. sotto il profilo della perimetrazione dell'onere probatorio, tale impostazione determina:
 - 3.1. è **l'amministratore** che deve offrire la **prova degli esborsi effettuati**,
 - 3.2. i **condomini** (e quindi il condominio) devono **dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita** (Cass. Sez. 6 -2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498).

Venendo al caso concreto, si ribadisce che *doveva essere l'ex amministratore a fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute* (e, nella concreta fattispecie considerata, l'unico credito effettivamente accertato era quello risultante dalla CTU), cioè, di aver – con danari propri-

pagato per conto del condominio: mancando tale prova, nulla poteva esser richiesto.

Spetta, del resto, comunque all'assemblea il **potere di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali, e solo una chiara indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore** (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017 n°3892).

16389

Decreto ingiuntivo per spese condominiali inerenti la “sistemazione esterna” e ripartizione della spesa per quote capitarie. Ancora su nullità ed annullabilità

Di particolare interesse la pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. VI, 21/06/2018, n. 16389**, che ritorna su problematiche note, ma – pur sempre essenziali.

Il giudizio era iniziato con ricorso per decreto ingiuntivo relativo a spese condominiali dovute da un condomino, dovute per la sistemazione esterna dell'edificio condominiale e che era stato ritualmente approvato dall'assemblea, che – tuttavia- aveva previsto la ripartizione in parti uguali dei contributi. Il Tribunale affermava trattarsi di una modificazione dei criteri di riparto delle spese condominiali priva della necessaria unanimità, con conseguenti **nullità della delibera**. Veniva, per l'effetto riformata la sentenza del Giudice di Pace e revocato il decreto ingiuntivo su di essa fondato, così come richiesto dal condomino opponente.

Il condominio ricorreva per Cassazione, deducendo **la violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 1109 e 1137 c.c., nonché dell'art. 36 c.p.c.**, in quanto non poteva il Tribunale, in sede di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali, **valutare la nullità o annullabilità della delibera di approvazione e riparto delle spese oggetto di intimazione**, come da interpretazione giurisprudenziale, richiamata dal ricorrente, che portava a qualificare la delibera che disponeva il riparto secondo quote eguali di proprietà, solo annullabile (perché relativa ad una singola spesa) e, dunque tendenzialmente soggetta a sanatoria per consolidamento.

La Corte riteneva che il ricorso potesse esser rigettato per manifesta infondatezza, in forza delle seguenti argomentazioni, che – peraltro-riportano di attualità la distinzione tra delibera nulla (che modifica un criterio di spesa) e delibera annullabile (che ripartisce in forma difforme dai criteri legali una singola spesa), diatriba che – di vero- si è rinvigorita dal 2017 con una sentenza dello stesso relatore che (seppur in un “obiter dictum”) stravolgeva l' orientamento consolidato, sanzionando con la nullità (e non con la semplice annullabilità) anche la delibera che si limita a ripartire in modo difforme una singola spesa (senza intervenire sui criteri di spesa).

Ribadiscono gli ermellini:

principi generali

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, secondo cui l'onere è assolto, in sede di ricorso, mediante *«produzione del verbale dell'assemblea condominiale, che approva i rendiconti»* e, in sede di opposizione, *«con la produzione di tutti gli opportuni documenti»* per dimostrare i fatti costitutivi del credito);
2. nel giudizio di opposizione, il condomino opponente **non può far valere questioni attinenti alla annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione**. Tale delibera costituisce, infatti, **titolo 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
3. l'ambito del giudizio di opposizione è, dunque, ristretto alla **verifica della (perdurante) esistenza (e, va aggiunto, efficacia) della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere** (Cass. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629; da ultimo, Cass. Sez. 2, 23/02/2017, n. 4672).
4. L'opposizione può essere accolta **solo qualora la delibera condominiale 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 **ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione** (Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938; Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741).

una correzione...

Precisa, tuttavia, la Corte che, procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, **il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere non opera** allorché si tratti di vizi implicanti la loro **nullità**, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda (Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305).

In pratica, dunque, la nullità (secondo un noto ammaestramento delle Sezioni Unite) non solo non è suscettibile di sanatoria, ma può esser rilevata di ufficio, sol che inerisca l'oggetto della contesa.

Ribadisce la Corte che:

- (la nullità prescinde dalla necessità di impugnazione tempestiva, proprio perché non si consolida): **la nullità di una deliberazione dell'assemblea condominiale comporta che la stessa, a differenza delle ipotesi di annullabilità, non implichi la necessità di**

tempestiva impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.

- secondo i principi generali **una deliberazione nulla** (come, del resto, avviene per tutte le deliberazioni degli organi collegiali) **non può, pertanto, finché (o perché) non impugnata nel termine di legge, ritenersi valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio**, come si afferma per le deliberazioni soltanto annullabili
- anche alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale (che sono un atto negoziale) si applica, perciò, il principio dettato in materia di contratti dall' **art. 1421 c.c.**, secondo cui è **comunque attribuito al giudice, anche d'appello, il potere di rilevarne pure d'ufficio la nullità, ogni qual volta la validità (o l'invalidità) dell'atto collegiale rientri, appunto, tra gli elementi costitutivi della domanda** su cui egli debba decidere (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 6 -2, 15/03/2017, n. 6652).

...e la sua pratica applicazione in materia condominiale (ripartizione della spesa in parti eguali)

- una deliberazione adottata a **maggioranza di ripartizione in parti uguali** (ovvero con regime "capitario") degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in **deroga ai criteri di proporzionalità** fissati dall'art. 1123 c.c., va certamente ritenuta **nulla**,
- a tal fine occorre una **convenzione approvata all'unanimità**, che sia espressione dell'autonomia contrattuale (Cass. Sez. 2, 16/02/2001, n. 2301; Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651): è, perciò, confermato che “nessuno può mettere le mani in tasca al condomino, se costui non vuole)
- la nullità della delibera che adotti il criterio di ripartizione “capitario” (beninteso, in difetto di unanimità), può, quindi, essere fatta valere **anche nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei discendenti contributi condominiali**, trattandosi di vizio che inficia la stessa **esistenza** della deliberazione assembleare di approvazione della spesa (esistenza che il giudice dell'opposizione deve comunque verificare) e che rimane **sottratto al termine** perentorio di impugnativa di cui all' **art. 1137 c.c.**

La sentenza è così massimata: *In sede di opposizione a decreto ingiuntivo per spese condominiali, mentre non possono farsi valere questioni attinenti all'annullabilità della delibera di approvazione dello stato di ripartizione, spettando al giudice dell'opposizione verificare la perdurante efficacia della delibera sottesa al decreto ingiuntivo emesso, può invece, rilevarsi la nullità, anche d'ufficio, non essendo questa valida ed efficace e trovando perciò applicazione l'art. 1421 c.c. in tema di rilevanza d'ufficio della nullità dei contratti, trattandosi di vizio afferente ad elementi costitutivi della domanda (fattispecie in cui l'opponente aveva rilevato la nullità della delibera che aveva derogato ai criteri di riparto ex art. 1123 c.c. senza l'unanimità).*

16673

Delega,
partecipazione
all'assemblea ed
invalidità della
deliberazione per
carenza di potere del
delegato (nella
vecchia formulazione
dell'art. 67 disp. att.).
La delega
all'amministratore

La questione del “falsus procurator”, meglio, della carenza di poteri rappresentativi (e della sorte della delibera assembleare approvata dal rappresentante pur in difetto di poteri) è questione ricorrente nel diritto condominiale: se ne occupa, da ultimo, Cassazione civile, sez. VI, 25/06/2018, n. 16673

La massima:

In caso di partecipazione di un condomino all'assemblea a mezzo di rappresentante, qualora il condomino rappresentato impugni la deliberazione dell'assemblea, assumendo che la stessa sia stata adottata in forza del voto di un proprio 'infedele' delegato per abusivo riempimento della delega firmata in bianco (voto che abbia inciso o sulla regolare costituzione dell'assemblea o sul raggiungimento della maggioranza deliberativa prescritta dalla legge o dal regolamento), deve fornire la prova di un accordo di contenuto diverso da quello del foglio sottoscritto non essendo sufficiente il mero disconoscimento del contenuto della delega.

Il ricorrente adisce la Corte di Cassazione dolendosi del rigetto – pronunciato dai giudici del merito - dell'impugnazione a delibera assembleare da questi proposta, con la quale egli allegava di aver conferito delega per quell'adunanza all'amministratrice e di essere stato invece rappresentato da altro condomino, il che avrebbe determinato - a suo dire- l'invalidità della delibera per difetto dei quorum.

Il condominio convenuto produceva delega sottoscritta dal ricorrente per la partecipazione all'assemblea incriminata: delega che era “diversa da quella invece esibita dall'attore”: l'impugnante all'udienza riconobbe la sua firma, ma replicò che la stessa delega allegata dal Condominio convenuto fosse stata in realtà da lui rilasciata in bianco e per un'assemblea diversa da quella impugnata.

I giudici del merito rigettavano l'impugnazione, assumendo che doveva essere l'appellante (impugnate ed opponente) a dimostrare l'illecita compilazione della delega prodotta dal condominio, la cui sottoscrizione era stata riconosciuta.

Il ricorso veniva ritenuto manifestamente infondato e deciso in forma semplificata, affermando la Corte (per quel che qui interessa) i seguenti principi:

1. ove un condomino impugni una deliberazione dell'assemblea, assumendo che la stessa sia stata adottata in forza del voto di un proprio "falso" (o "infedele") delegato, voto che abbia inciso sulla regolare costituzione dell'assemblea, o sul raggiungimento della maggioranza deliberativa prescritta dalla legge o dal regolamento occorre considerare come i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato vanno disciplinati in base alle regole sul mandato (ponendosi, quindi, un problema – interno al rapporto di mandato – tra delegante e delegato, verso i terzi trovando applicazione l'art. 1396 c.c.).
2. conseguentemente,
 - 2.1. solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza,

- 2.2. nessuna legittimazione, per contro, spetta agli altri condomini, perchè estranei a tale rapporto (Cass., Sez. 2, 30/01/2013, n. 2218; Cass. Sez. 2, 07/07/2004, n. 12466).
3. Anche qui il discrimen è posto dalla l. 220/2014:
 - 3.1. l'originaria formulazione dell' art. 67 c.c., comma 1: sotto la vigenza della vecchia disposizione era consolidato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui il potere rappresentativo conferito dal condomino ad un altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale potesse essere attribuito anche verbalmente; pertanto la prova dell'esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato poteva essere acquisita con ogni mezzo, anche con presunzioni (Cass. Sez. 2, 14/07/1972, n. 2416; Cass. Sez. 2, 28/06/1979, n. 3634)
 - 3.2. radicale è stato il cambio di rotta imposto dalla novella, secondo il quale (art. 67 o.1. e 5) la delega deve esser conferita per iscritto e non è ammesso il conferimento di deleghe all'amministratore.

In concreto, il condominio convenuto dal condomino che chiedeva di invalidare la delibera, assumendo di aver conferito delega per partecipare alla stessa all'amministratrice e non al condomino che effettivamente lo aveva rappresentato, produsse (per il tramite del rappresentante effettivo) una delega sottoscritta dall' opponente che ne avrebbe comprovato il valido conferimento di rappresentanza proprio a chi risultava essere suo delegato in quella adunanza.

Solo a quel punto, l'opponente dedusse (pur riconoscendo la sottoscrizione) che la delega era stata rilasciata in bianco e per un'assemblea diversa da quella oggetto di impugnazione.

Dunque, il rimedio esperibile non era quello dell'impugnazione: infatti l'opponente denunciava abusivo riempimento da parte di un terzo (nella specie, il delegato) di un foglio firmato in bianco, esponendo che il riempimento fosse avvenuto "contra pacta".

In questo quadro era irrilevante il disconoscimento, giacchè esso non costituisce mezzo processuale idoneo a dimostrare l'abusivo riempimento del foglio in bianco, sia che si tratti di riempimento "absque pactis" (cioè, senza che vi fosse un'autorizzazione) , sia che si tratti (come appunto qui dedotto dal ricorrente) di riempimento "contra pacta", dovendo, nel secondo caso, in particolare, essere fornita la prova di un accordo dal contenuto diverso da quello del foglio sottoscritto (Cass. Sez. 3, 16/12/2010, n. 25445; Cass. Sez. 2, 12/06/2000, n. 7975).

Quindi (e prescindendo dal rilievo che la decisione presenta nel perimetrare la differenza tra impugnazione di delibera e giudizio sull' eccesso di potere rappresentativo e sui rischi che la novella del (nuovo) art. 67 disp. att. vuole evitare nel prevedere rigorosamente i limiti e le forme della delega) il pronunciamento è di particolare interesse, laddove ribadisce principi anche oggi invocabili:

- a. solo il delegante può dolersi del comportamento del delegato
- b. l'“eccesso di delega” (perché abusivamente riempita e/o esercitata contro il patto di riempimento) non può costituire valida ragione per

legittimare l'impugnazione della delibera assembleare, trovando applicazione le norme sul mandato; per l'effetto:

1. b.1. l'abusivo riempimento della delega non può esser contestato con il disconoscimento della sottoscrizione
2. b.2. ma solo provando che la limitazione dei poteri del rappresentante (modificazioni o revoca del potere di rappresentanza) era stata portata a conoscenza del condominio con mezzi idonei o che l'assemblea – comunque – le conosceva al momento dell'adozione della delibera (ex 1396 c.c. coincidente con il concetto di "conclusione del contratto"), ferma restando la responsabilità per danni (ex art. 1398 c.c.) del falsus procuratore nel caso di eventuale annullamento della delibera, della cui validità il condominio (meglio, i condomini costituiti in assemblea) ha – senza colpa – confidato.
3. b.3. in ogni caso, l'eccesso-carenza di potere non è - in via generale e salva la conoscenza della causa di invalidità- motivo di invalidazione della delibera o legittima ragione di opposizione alla delibera stessa.

16675

Ancora sull'impugnazione della delibera assembleare: irregolare convocazione; vizio di costituzione e lesione della proprietà: ancora sul principio della domanda e sulla necessità di specifica impugnazione

La pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. VI, 25/06/2018, n. 16675**, ritorna sul ricorrente tema della valida costituzione dell'assemblea.

Il giudice di appello accoglieva l'opposizione a delibera assembleare, proposta dall'impugnante, che denunciava l'irregolare convocazione dell'assemblea stessa, vizi di costituzione e lesioni della proprietà.

Venivano, nel dettaglio, impugnati due punti:

- asfaltatura del calpestio del cortile condominiale,
- installazione di un cancello di ingresso
- determinazione delle modalità di utilizzo delle parti comuni.

In via riconvenzionale il condominio chiedeva la condanna dell'opponente al pagamento dell'importo – a suo carico risultante - dal riparto spese approvato dalla stessa assemblea.

Il Tribunale accoglieva entrambe le domande, mentre la Corte di Appello riteneva fondato il gravame e, quindi, ha respinto la riconvenzionale del condominio.

Secondo la Corte di Appello, *pur essendo vero che l'impugnazione era stata all'inizio incentrata sulle questioni relative al cortile, la deliberazione era stata comunque annullata dal Tribunale per vizi relativi al verbale ed alla costituzione dell'assemblea, e tali vizi "si comunicano a tutte le delibere adottate in quella seduta"*.

Proponeva ricorso il Condominio, che la Corte riteneva di accogliere sulla scorta dei seguenti rilievi:

1. sulla base della sistemazione data alla questione dell'invalidità delle delibere condominiali da **Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806**, debbono qualificarsi **annullabili** le delibere con vizi relativi alla regolare

- costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.
2. la sussistenza di un vizio di annullabilità della delibera condominiale comporta la **necessità di espressa e tempestiva domanda "ad hoc"** proposta dal condomino interessato nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.
 3. **l'assemblea dei condomini**, ancorchè 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, e perciò non necessariamente comuni a tutte
 4. **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 diverso da quello inizialmente dedotto in giudizio (così Cass. Sez. 2, 28/02/2018, n. 4686; arg. anche da Cass. Sez. 2, 18/02/1999, n. 1378; Cass. Sez. 2, 20/08/1986, n. 5101)

Quindi, rilevano gli Ermellini, la Corte di Appello si è posta in contrasto con tali principi quando ha affermato che *l'accertato vizio di forma attinente alla redazione del verbale ed alla costituzione dell'assemblea "si comunica a tutte le delibere adottate in quella seduta", avendo il condomino attore, in risposta alla riconvenzionale del Condominio, "esteso la propria doglianza al capo relativo alle spese" (ma per motivi diversi), sempre perchè il vizio di convocazione dell'assemblea "investe tutte le delibere approvate dall'assemblea"*.

In forza dei principi sopra riportati, rileva la Cassazione:

- a. **la domanda di declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un determinato motivo non consenta al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato (art. 112 c.p.c.), l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione** attinente a quella questione in discussione indicata nell'ordine del giorno
- b. neppure può ritenersi consentito **l'annullamento delle altre delibere adottate nella stessa adunanza**, sia pure per la stessa ragione esplicitata dall'attore con riferimento alla deliberazione specificamente impugnata.

16676

Ancora sulla
responsabilità solidale
per danni da
infiltrazioni

Non molto di più di un *obiter*, che conferma un consolidato orientamento, quello reso da **Cassazione civile, sez. VI, 25/06/2018, n. 16676**.

Si afferma (infatti) e nell'ambito di un ben più articolato contenzioso) che, in tema di danni da infiltrazioni la ripartizione di responsabilità tra più obbligati (nella specie al condominio e ad altro soggetto – proprietario di singola unità immobiliare e/o conduttore della stessa) ha solo rilevanza interna e non può mai ridurre l'obbligo (solidale) risarcitorio verso il danneggiato.

Infatti, l'imputabilità del fatto dannoso sia al Condominio che al condomino/conduttore giustifica la **responsabilità solidale** degli stessi, legittimando, quindi, la **condanna di entrambi al risarcimento dell'intero danno** in favore dei danneggiati, **rilevando solo nei rapporti interni tra i corresponsabili l'accertamento e l'attribuzione delle rispettive quote di ripartizione della colpa** (arg. da Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449).

16677

impugnazione di
delibera approvativa
del bilancio, controllo
contabile e non
retroattività della
riforma

Densa di spunti di riflessione la pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. VI, 25/06/2018, n. 16677**.

Le ragioni dell'impugnazione della deliberazione assembleare oggetto del contenzioso aventi ad oggetto l'approvazione del consuntivo e del preventivo, poggiavano sulla mancata produzione delle fatture relative alla fornitura di gas ed all'inesistenza della documentazione in merito al servizio di giardinaggio.

Giudici del merito rigettavano l'impugnazione rilevando che non fosse stata adeguatamente provato il rifiuto dell'amministratore di rendere accessibili le fatture in questione (fatture che, peraltro, il condominio aveva prodotto fin dalla costituzione in giudizio). La decisione sviluppa un'articolata motivazione.

Viene (in primo luogo) affrontata una questione di natura processuale: quella relativa al **litisconsorzio tra i vari condomini in caso di impugnazione di delibera**.

La Corte pone due paralleli principi:

- a. l'impugnazione di delibera assembleare non importa litisconsorzio tra i vari condomini, unico legittimato passivo risultando essere l'amministratore;
- b. tuttavia, se l'impugnazione è proposta da più condomini, l'eventuale giudizio di gravame deve svolgersi nei confronti di tutti gli impugnanti, in quanto altrimenti vi sarebbe il rischio di un contrasto di giudicati.

Così predicano gli Ermellini: in tema di condominio, **la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente agli assenti e ai dissenzienti** (nonchè ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità) e **ognuno può esercitare l'azione verso il condominio** rappresentato dall'amministratore, senza **necessità di chiamare in causa gli altri**. Se però **la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in**

uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poichè 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 (cfr. Cass. Sez. 2, 26 settembre 2017, n. 22370; 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).

Sotto il profilo sostanziale, invece, la Corte, in primo luogo, afferma l'inapplicabilità del nuovo testo dell'art.1129 c.c., poiché esso si applica solo alle fattispecie venute in essere in un momento successivo all'entrata in vigore della novella: *“il riferimento contenuto in ricorso al testo dell'art. 1129 c.c., comma 14, non tiene conto che tale disposizione è stata introdotta dalle L. n. 220 del 2012, ed è perciò entrata in vigore il 18 giugno 2013, mentre qui è in discussione la validità di una deliberazione assembleare del gennaio 2013”*. Precisazione che potrebbe sembrare scontata, ma che è di particolare utilità, laddove venga in considerazione la valutazione della disciplina applicabile (pre o post-riforma) ad una determinata situazione. Il canone che se ne ricava è quello che, secondo la regola del c.d. fatto compiuto, per cui si applica la vecchia normativa quando la situazione sostanziale è venuta in essere e si è perfezionata sotto il vigore della norma precedente (prima del 18 giugno 2013, data di entrata in vigore della riforma). E ciò offre un particolare spunto di riflessione, laddove si consideri che – in materia condominiale- molte volte (si pensi, il bilancio e la documentazione contabile) le situazioni sostanziali si manifestano in modo progressivo, sì da essere ricondotto parte sotto la disciplina originaria, parte sotto quella della l. 220/2012. Se ne potrebbe dedurre che in tali casi, è preclusa l'invocazione della novella e si deve continuare ad applicare la norma previgente.

Parlando (seppur solo come obiter) della riforma la Corte ricorda che:

1. l'art. 1129 c.c., comma 2 prevede ora espressamente che *l'amministratore debba comunicare il locale dove si trovano i registri condominiali, nonchè i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, possa, appunto, prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata,*
2. ma tale (nuova) prospettazione deve esser coordinata con quello che è un costante orientamento, meritevole tuttora di conferma, secondo il quale 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 settembre 2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. Sez. 2, 19 settembre 2014, n. 19799)
3. deve, poi, ancora confermarsi che l'amministratore del **condominio non ha l'obbligo di depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, ma è soltanto tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia**, a loro spese, della documentazione contabile,

gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà (Cass., Sez. 2, 28/01/2004, n. 1544; Cass. Sez. 2, 19/05/2008, n. 12650).

16679

Condominio di gestione, interesse ad agire dell'assegnatario ed accertamento della qualità di condomino

Di particolare interesse la pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. VI, 25/06/2018, n. 16679.**

Si trattava di un'azione giudiziaria intentata da un assegnatario nei confronti dell'amministratore, cui imputava il rifiuto di riconoscergli la qualità di condomino del condominio di gestione costituitosi in costanza di assegnazione degli alloggi.

Si doleva, in particolare, del fatto che l'amministratore del condominio di gestione, rifiutasse di riconoscergli la qualità di condomino.

L'attore domandava quindi di vedersi riconosciuto proprietario e condomino, con risarcimento dei danni.

La Corte d'Appello ha affermato che l'attore non aveva alcuna concreta utilità di invocare un accertamento giudiziale della sua qualità di condomino (e non di mero assegnatario) da epoca precedente all'atto di trasferimento della proprietà dell'alloggio dalla Cooperativa.

Avverso tale decisione il condomino proponeva ricorso per cassazione, che – tuttavia - veniva ritenuto manifestamente infondato, con motivazione che – attesa la sua rilevanza sistemica nell'individuazione del requisito dell'interesse all'azione, in ragione dell'accertamento della qualità di condomino, merita particolare considerazione.

1. poichè la tutela giurisdizionale è tutela di diritti, il processo, salvo casi eccezionali predeterminati per legge, può essere utilizzato solo come fondamento del diritto fatto valere in giudizio e non di per sè, per gli effetti possibili e futuri
2. conseguentemente, *non sono proponibili azioni autonome di mero accertamento di fatti giuridicamente rilevanti ma che rappresentino elementi frazionistici della fattispecie costitutiva di un diritto*, la quale può formare oggetto di accertamento giudiziale solo nella funzione genetica del diritto azionato e quindi nella sua interezza (Cass. Sez. U, 20/12/2006, n. 27187): l'interesse ad agire va inteso (ex art. 100 c.p.c) quale bisogno inevitabile di ricorrere al giudice per evitare una lesione attuale o parziale del proprio diritto.
3. nel caso concreto l'interesse ad agire, e quindi ad impugnare, andava affermato in relazione all'utilità concreta derivabile alla parte dall'eventuale accoglimento di una pronuncia che riconoscesse ad un soggetto lo status di condomino, affinché questi si legittimi di fronte al condominio quale nuovo titolare dei diritti e dei doveri di condominio (agli effetti, ad esempio, della comproprietà delle parti comuni, e quindi dell'uso delle cose e della fruizione dei servizi, nonché della legittimazione a partecipare alle deliberazioni assembleari e della soggezione all'onere del contributo delle spese).

4. posto questo, va individuato il destinatario della domanda (cioè il soggetto passivo).
- 4.1. la domanda di accertamento della qualità di condomino, ovvero di appartenenza di un'unità immobiliare in proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, presuppone **l'accertamento** dell'esistenza o meno, **del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c.**,
- 4.2. in ragione di tale specifico oggetto, essa **non** va proposta nei confronti della persona che svolge l'incarico di amministratore del condominio medesimo, posto che il giudizio va necessariamente **attivato nei confronti di tutti i condomini singolarmente considerati ed individuati**, presupponendosi la loro necessaria partecipazione al giudizio quali legittimati passivi di tutti i condomini 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).

Nel concreto, dice la Corte, il ricorrente aveva, sì, un precipuo interesse a sentir accertare la sua qualifica di condomino, ma – avendo incardinato il giudizio non nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, bensì solo dell'amministratore, la domanda non poteva trovare accoglimento e, per l'effetto, il ricorso è stato dichiarato inammissibile.

16792

Condominio,
risarcimento del
danno da infiltrazioni
dal lastrico solare e
ricognizione sulle
SS.UU.

La decisione resa da **Cassazione civile, sez. III, 26/06/2018, n. 16792** dà seguito ad un'interessante ricognizione sull'orientamento (consacrato da due – in parte discordanti – decisioni delle Sezioni Unite) sulla responsabilità da infiltrazioni.

Si discuteva della *natura giuridica del c.d. passetto* (cioè di quel piccolo tratto di terrazzo, delimitato da un muretto e fungente da accesso comune alla porzione di lastrico di proprietà esclusiva di una delle parti in causa, nonchè ad altre due porzioni di lastrico di pertinenza esclusiva di altri due condomini del fabbricato): all'esito di un tale accertamento si sarebbe risolto l'ulteriore problema, relativo all'individuazione dei soggetti responsabili e della natura della responsabilità da infiltrazioni.

Osserva la Corte che il problema è stato oggetto di due (non perfettamente coincidenti) decisioni a Sezioni Unite:

a. n° 2627/1997: in essa si afferma che:

- il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la **funzione di copertura del fabbricato**, anche nel caso in cui appartiene in proprietà superficaria ovvero è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini
- per l'effetto, tutti i **condomini, in concorso con il proprietario** superficario ovvero con il titolare del diritto di uso esclusivo, sono tenuti all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione
- ne consegue, ancora, che **dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico,**

deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le porzioni stabilite dall'art. 1226.

- la responsabilità per danni prodotti all'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare (condominiale ovvero in proprietà o in uso esclusivo), per difetto di manutenzione, **si ricollega alla titolarità del diritto reale** e, perciò, deve **considerarsi come conseguenza dell'inadempimento delle obbligazioni di conservare** le parti comuni, che sono poste **dall'art. 1123 c.c., comma 1** a carico dei condomini e **dall'art. 1126 c.c.** a carico del titolare della proprietà superficiaria o dell'uso esclusivo: in entrambi i casi si è in presenza di obbligazioni **propter rem**, caratterizzate dal fatto che soggetti attivi e soggetti passivi di dette obbligazioni sarebbero i **partecipanti al Condominio** e dal fatto che oggetto di dette obbligazioni sarebbe la **prestazione delle spese per la conservazione** dei beni esistenti nell'edificio.

b. n° 9449/2016. Qui la cassazione ha opzionato la diversa tesi della responsabilità extracontrattuale (quella “propter rem” è, comunque, un’obbligazione, la cui peculiare caratteristica è quella dell’ambulatorietà rispetto alla cosa cui accede)

- a. riconducendola nell’alveo dell’operatività **dell'art. 2051 c.c. (e al generale principio del neminem laedere)**
- b. precisando che gli **artt. 1123 e 1126 c.c. sono norme** (che non pongono obbligazioni propter rem, ma) che disciplinano la **ripartizione interna delle spese**.

In buona sostanza, si realizza un concorso di responsabilità:

1. la responsabilità **ex art. 2051 c.c.** del soggetto che ha la proprietà o l'uso esclusivo del lastrico (e che quindi dello stesso è custode)
2. la responsabilità **ex art. 2043 c.c.** del Condominio
 - a. in considerazione della **funzione di copertura svolta dal lastrico** in ambito condominiale
 - b. nel caso in cui **l'amministratore ometta di attivare gli obblighi conservati** delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 4;
 - c. nel caso in cui **l'assemblea non adotti le determinazioni** di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 1135 c.c., comma 1, n. 4.
3. Secondo le Sezioni Unite, il **concorso** di responsabilità tra i vari soggetti più sopra indicati, si riparte tra il “custode” (proprietario) del lastrico e ed il condominio (e l'amministratore). A meno che non vi sia la rigorosa prova di una diversa imputazione di responsabilità e di specifica imputabilità del danno al proprietario superficiario o usuario/custode, va risolto secondo **"una regola di ripartizione della responsabilità mutuata dall'art. 1126 c.c."** (che pone le spese di riparazione o di ricostruzione: nella misura di **1/3**, a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico, in considerazione del fatto che quest'ultimo si

avvale del lastrico non solo come piano di copertura, ma anche come piano di calpestio; e, nella misura dei restanti **2/3**, a carico del condominio, in considerazione del fatto che il lastrico svolge una funzione di copertura per tutto il fabbricato).

4. Rispetto, poi, a tali soggetti (e, soprattutto del proprietario esclusivo del lastrico) proprietario esclusivo del lastrico) la natura extra-contrattuale della responsabilità è stata affermata in considerazione del fatto “**il proprietario dell'appartamento danneggiato dalla cosa comune, anche se in uso esclusivo, è un terzo, che subisce un danno per l'inadempimento dell'obbligo di conservazione**”.

In concerto (e dal punto di vista sostanziale) la Corte evidenzia la correttezza della pronuncia del giudice territoriale che ha rilevato la *natura condominiale del passetto, in considerazione del fatto che "in ogni caso, così come i lastrici solari, anche tale superficie ha la funzione di copertura del fabbricato"*; bene di cui, per l'effetto, il condominio doveva garantire adeguata manutenzione.

17002

Comunione e condominio, apertura di luci ed uso della cosa comune. Ancora in tema di distanze

La problematica è esaminata da **Cassazione civile, sez. II, 27/06/2018, n. 17002**, che è così massimata: *La regolamentazione sulle distanze è applicabile quando lo spazio su cui si apre la veduta è in comune, poiché in comproprietà o in condominio, ma solo se compatibile con la disciplina particolare relativa alle cose comuni. In caso di contrasto prevale, in virtù della sua specialità, la regola di cui all'art. 1102 c.c.*

Il caso: la controversia trae origine dalla richiesta dell'attore volta ad ottenere la condanna del vicino confinante all'eliminazione delle opere da questi realizzate sul contiguo fabbricato e sulla corte comune in sopraelevazione rispetto all'edificio esistente, che si assumevano esser state realizzate in violazione delle norme N.T.A. e del P.R.G. *con apertura di vedute, luci e balconi sulla corte comune senza il rispetto delle relative distanze o senza i requisiti di legge.*

I convenuti assumevano la legittimità dell'intervento, trattandosi di opere di ristrutturazione.

Il Tribunale condannava i convenuti alla eliminazione delle nuove vedute dirette e dei balconi realizzati sulla corte comune, nonché alla regolarizzazione delle luci aperte sulla medesima corte, sulla scorta del dettato di cui gli artt. 901 e 902 c.c.

Tale pronuncia veniva confermata in appello, con sentenza successivamente impugnata per Cassazione.

I ricorrenti impugnavano la sentenza sfavorevole, adducendo che la violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 1102 c.c. con riferimento agli artt. 905 e 906 c.c.), evidenziando l'apertura di una finestra in un immobile di proprietà esclusiva di uno dei comproprietari verso un'area di proprietà comune e indivisa tra le parti o la realizzazione di un balcone in prossimità di essa non costituirebbero opere idonee a un suo asservimento, bensì esercizio del diritto di proprietà. A tal fine deducono che *l'apertura di luci, vedute e balconi*

realizzata nel caso di specie deve ritenersi legittima essendo comproprietari pro indiviso della corte comune.

Motivo che la Corte ritiene fondato, sulla scorta dei seguenti rilievi:

- a. la regolamentazione generale sulle **distanze** è **applicabile** quando lo spazio su cui si apre la veduta sia comune, in quanto in **comproprietà** tra le parti in causa o in condominio, **soltanto se compatibile con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, dovendo prevalere in caso di contrasto la fondamentale regola di cui all'art. 1102 c.c.**, in ragione della sua specialità, a termini della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, senza alterarne la destinazione o impedire agli altri partecipanti di farne pari uso (Cass. 19 dicembre 2017, n. 30528; Cass. 9 giugno 2010, n. 13874; Cass. 19 ottobre 2005, n. 20200, risultando superato l'orientamento risalente a Cass. 21 maggio 2008, n. 12989, secondo cui la qualità comune del bene su cui ricade la veduta non esclude il rispetto delle distanze predette);
- b. sulla base del principio **nemini res sua servit** e della considerazione che **i cortili condominiali o, comunque, comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono ben fruibili a tale scopo, dai proprietari del bene comune o dai condomini, tenuti solo al rispetto dell'art. 1102 c.c.** (Cass. n. 20200/2005);
- c. nell'ambito delle facoltà così riconosciute **rientra anche quella di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte dagli artt. 901 - 907 c.c.**, a garanzia della libertà dei fondi confinanti di proprietà esclusiva, considerato che tali modalità di fruizione del bene comune ordinariamente non comportano ostacoli al godimento dello stesso da parte dei compartecipi, nè pregiudizi agli immobili di proprietà esclusiva;

In conclusione, dice la Cassazione, la deroga alla normativa sulle vedute, sui balconi e sulle luci riguarda (in egual misura):

1. **i fabbricati condominiali,**
2. **i casi in cui già sussisteva un'analogha servitù di veduta,**
3. **l'ipotesi di proprietà comune di un cortile non condominiale** "*essendo l'art. 1102 c.c. dettato per regolare il godimento del bene in comunione*".

La sentenza prosegue poi ad esaminare il ricorso incidentale (anch'esso meritevole di accoglimento) precisando la differenza tra "ristrutturazione" e "nuova costruzione".

La semplice "**ristrutturazione**" si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano e rimangano **inalterate le componenti essenziali**, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura.

È ravvisabile la "**ricostruzione**" allorchè **dell'edificio preesistente siano venute meno**, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria (Cass., Sez. Un., 19 ottobre 2011, n. 21578);

Si ha "**nuova costruzione**", quando vi siano (anche a seguito di costruzione) aumenti di volumetria e dimensioni dell'originaria struttura, a prescindere dalla loro ampiezza. In questo caso l'intervento è sottoposto alla disciplina in tema di **distanze** vigente al momento della realizzazione della nuova costruzione e non a quello della venuta ad esistenza dell'originario manufatto (Cass., 20 agosto 2015, n. 17043).

17027

Ancora sul rimborso delle spese fatte da un comunista (1110 c.c) ed arricchimento senza causa

È nota la differenza tra l'art. 1110 c.c. (comunione: "trascuranza" e "spese di conservazione") e 1134 c.c. (condominio: rimborso delle spese di gestione solo per "spesa urgenti"). Della vicenda si occupa **Cassazione civile, sez. III, 28/06/2018, n. 17027** così massimata: *"Qualora un condomino esegua lavori sulle parti comuni senza l'approvazione dell'assemblea o la richiesta dell'amministratore in assenza del requisito dell'urgenza previsto dall'art. 1134 c.c. non avrà comunque diritto al rimborso delle spese anticipate."*

Verificatisi danni agli appartamenti dell'ultimo piano a causa del cattivo stato manutentivo della copertura. I proprietari si rivolgevano a professionista, affinché, previa convocazione degli altri proprietari, predisponesse progetto, computo metrico della copertura e presentasse altresì le opportune richieste agli organi competenti.

Si dava seguito all'assemblea, ma il condomino resistente manifestava la propria indisponibilità a partecipare ai costi manutentivi.

Tenuto conto della grave situazione in cui versava la copertura e degli ingenti disagi che le infiltrazioni provenienti dalla stessa arrecavano agli appartamenti siti ai piani superiori, gli altri proprietari decidevano di dare esecuzione agli improcrastinabili interventi manutentivi, anticipando i costi relativi con riserva di ripetizione. Addirittura, il ricorrente anticipava i costi di pertinenza di altro condomino, poi convenuto per la ripetizione di quanto erogato.

Dopo una serie di vicissitudini processuali (determinate anche dall'intersecarsi di altri giudizi, pregiudicati quello effettivamente instaurato per ottenere il rimborso) il Tribunale rigettava la domanda, condividendo l'apprezzamento del CTU che escludeva trattarsi di "opere urgenti".

La Corte di Appello riformava parzialmente la decisione, ritenendo che potesse trovare applicazione la disciplina del rimborso per "trascuranza" delle spese di conservazione.

Questa statuizione veniva fatta oggetto di ricorso (principale ed incidentale).

Il ricorso incidentale **lamentava la violazione dell'art. 1134 c.c.**, nella parte in cui la Corte territoriale, **ritenendo non urgenti i lavori, avrebbe escluso che siano tali i lavori necessari per restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità e per rimuovere un pericolo effettivo alla stabilità dell'edificio.**

Il motivo è rigettato, ritenendo la Cassazione adeguatamente motivato il convincimento del giudice territoriale sugli esiti della consulenza tecnica (che portavano ad negare l'urgenza delle opere, tali da dover essere eseguite senza ritardo e senza avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini)

Interessante, è, invece, la ragione per la quale viene condiviso il convincimento del giudice del merito sulla non invocabilità dell'art. 1110 c.c.

Si doleva del fatto che la Corte non avesse motivato sull' applicabilità dell'art. 1110 c.c., che era stato da lui invocato sempre ai fini del rimborso delle spese e che presuppone soltanto la "trascuranza degli altri partecipanti", per cui tale disposizione avrebbe consentito il rimborso, oltre il limite definito dall'art. 1134 c.c.

Il motivo è rigettato ritenendo la Corte operante il principio di "specialità". Si afferma testualmente, infatti, che **le norme in materia di condominio, in quanto speciali, prevalgono sulle norme in materia di comunione dei beni, la cui applicabilità rimane pertanto esclusa.**

Si sviluppa, poi, un'ulteriore precisazione, laddove si riforma la sentenza che (pur negando l'applicazione dell'art. 1134 c.c. (difettando l'urgenza), aveva - tuttavia- condannato gli altri condomini al rimborso, valorizzando il fatto che, dall'esecuzione delle opere essi avrebbero tratto un beneficio.

Rileva (e ricorda) la Cassazione che può affermarsi la sussistenza della dedotta violazione degli artt. 1134, 2041 e 2042 c.c. nella parte in cui il giudice del merito - dopo aver (correttamente ritenuto) la non ripetibilità delle somme (in difetto di prova dell'urgenza degli interventi effettuati) – aveva pronunciato condanna al rimborso delle spese, a titolo di **arricchimento senza causa.**

Rileva (in modo assolutamente tranchant) la Corte che **il carattere di sussidiarietà dell'azione di arricchimento senza causa postula che l'attore (fin dall' origine) non abbia a disposizione altra azione per farsi indennizzare dal pregiudizio subito.**

Questo difetto di azione, di vero, **non** può affermarsi quando, come nel caso di specie, ex ante ed in astratto, il condomino che abbia affrontato spese urgenti, al fine di ottenere il rimborso delle spese sostenute, abbia a disposizione altra azione, potendo egli avvalersi del **rimedio di cui all'art. 1134 c.c.**

Quindi, il rigetto della domanda (principale ed originariamente avanzata) di rimborso ex 1134 c.c. non consente di invocare, successivamente, l'azione residuale e sussidiaria di arricchimento, la cui effettiva attivazione non può evincersi, ex post, dall'inesperibilità di un'azione specifica (meglio, dal suo rigetto).

Per principio generale, ribadiscono gli ermellini, l'azione di arricchimento senza causa non può rappresentare uno strumento per aggirare divieti di rimborsi o di indennizzi posti dalla legge.

Va, quindi, ribadito che (cfr., di recente, Sez. 2, sent. n. 20528 del 30/08/2017, Rv. 645234-01) al condomino - **al quale non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione delle parti comuni, per essere carente il presupposto dell'urgenza (richiesto dall'art. 1134 c.c.) - non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento senza causa.** Ciò in quanto:

- a. detta azione non può essere esperita in presenza di un **divieto legale di esercitare azioni tipiche** in assenza dei relativi presupposti;
- b. nel caso in cui la spesa, per **quanto non urgente, sia necessaria** - il condomino interessato ha facoltà di agire perchè sia sostenuta, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1133 c.c., (con **ricorso all'assemblea**) e 1137 e 1105 (con **ricorso all'autorità giudiziaria**), con conseguente inespugnabilità dell'azione ex art. 2041 c.c., per difetto del carattere della sussidiarietà.

17102

Ancora una
precisazione sul
concetto di decoro
architettonico

La pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. II, 28/06/2018, n. 17102** ribadisce concetti già noti, pur nell'ambito della declaratoria di inammissibilità del ricorso.

La controversia trae origine da fatto che in un edificio in condominio la società ricorrente, proprietaria di un locale al piano terreno, adibito a pub, aveva appoggiato una canna fumaria al muro condominiale a distanza minore di tre metri dal balcone dell'appartamento degli odierni residenti, proprietari di un'unità immobiliare compresa nel medesimo edificio.

La Corte d'Appello confermava la sentenza di primo grado, che aveva ordinato (su richiesta del condomino) la rimozione della canna fumaria.

La Cassazione rileva che il percorso motivazionale della Corte di Appello si dipana in tre segmenti:

- a. va riconosciuto che la **canna fumaria costituiva costruzione**, facendo discendere da tale qualificazione l'applicabilità **dell'art. 907 c.c.** (rispetto delle distanze e di rispetto delle vedute)
- b. se la distanza prevista dalla norma non è osservata, non c'è spazio per una valutazione discrezionale in ordine all'entità della limitazione che ne deriva alla veduta del vicino, **ne poteva applicarsi al conflitto l'art. 1102 c.c.** (uso della cosa comune, con specifico riferimento all'appoggio della canna fumaria, ciò costituendo, per consolidata giurisprudenza, legittimo uso della cosa comune da parte del condomino)
- c. si riconosceva che la canna fumaria **pregiudicava il decoro architettonico** dell'edificio, in base al rilievo che essa "*larga cm 30 e altra oltre tredici metri è inserzione architettonica di rilevante impatto, capace di interferire negativamente pur sui modesti canoni architettonici espressi dall'edificio,*".

Rileva la Corte l'assoluta infondatezza di questo motivo, ricordando costituire giurisprudenza consolidata quella in forza della quale **"Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (Cass. 10350/2011)".**

Rileva, quindi, la Corte che – costituendo l'apprezzamento sulla lesione del decoro architettonico, autonomo motivo di valutazione (ovvero, come si dice testualmente, autonoma ratio decidendi), idonea a giustificare da sola la decisione (e non essendo stato tale apprezzamento autonomamente impugnato) il ricorso si appalesa inammissibile. Ciò perché, "qualora la decisione di merito si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza delle censure mosse ad una delle rationes decidendi rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa" (Cass. n. 2108/2012).

23.07.2018
andrea andrich
avvocato in venezia