



Andrea ANDRICH  
Avvocato in Venezia

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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

---

luglio 2018

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

**FRANCESCO MARIA PIAVE**  
05 febbraio 1851

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

## Sommario

---

17425 .....	3
ancora su responsabilità per infortunio occorso all' interno del condominio	
17460 .....	4
uso segregativo del bene comune e risarcimento del danno	
17663 .....	5
in tema di litisconsorzio necessario tra condomini e proprietari	
18012 .....	7
un'ipotesi "anomala" di condominio, contenitore giuridico "neutro"	
18048 .....	8
diligenza processuale del condominio e nullità della citazione introduttiva	
18443 .....	9
sottotetto e presunzione do condominalità: ancora una conferma sull'art. 1117 c.c.	
19051 .....	11
ancora un obiter su presunzione di condominalità ex art.117 c.c.	
19265 .....	11
ancora in tema di coordinamento tra norme del condominio e norme sulle distanze	
19489 .....	12
una conferma sulla legittimazione processuale autonoma dell'amministratore limitata ai soli atti conservativi	
19550 .....	13
condominio, uso ex art. 1102 c.c. dei beni comuni da parte di un solo condomino, area a parcheggio e transito di autoveicoli: negatoria servitutis	

19838 .....	15
Una conferma dell'orientamento delle SS.UU. sulla natura contrattuale- negoziale (almeno anteriforma) delle tabelle millesimali, quando non si abbia ad oggetto la modifica dei criteri di riparto delle spese	
19848 .....	17
una lapidaria (ed ulteriore) precisazione sull' art. 1120 c.c.: apposizione del cancello all' interno d l cortile comune	
20140 .....	17
consorzio urbanistico ed applicabilità della disciplina sul condominio degli edifici	
20182 .....	19
determinazioni dell'assemblea, rinuncia al processo ed effetti sul governo delle spese.	
20194 .....	21
ancora su responsabilità da cosa in custodia: caduta a causa di una borsa sul marciapiede condominiale: limiti di esclusione della responsabilità custodiale, nel caso di concorso autonomo del danneggiato	

17425

ancora su  
responsabilità per  
infortunio occorso  
all' interno del  
condominio

Parla di questioni note **Cassazione civile, sez. VI, 04/07/2018, n. 17425.**

Si discute, infatti, di responsabilità da cosa in custodia, affermata dai giudici di appello sul rilievo, in fatto, della presenza di una buca sul lato sinistro e l'esistenza (sull'altro lato) di un manto di ghiaia (elementi valorizzati sotto lo specifico profilo del rischio/insidia) nella stradina interna del condominio, potesse integrare l'obbligo, per il condominio di risarcire il danno al soggetto che era scivolato, percorrendola.

Rischio, si dice, che la danneggiata avrebbe potuto evitare, percorrendo il lato destro della strada (per evitare la buca) e occupare la parte di strada priva di ghiaia

Sottolinea la Corte che, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., **allorché venga accertato, anche in relazione alla mancanza di intrinseca pericolosità della cosa oggetto di custodia, che la situazione di possibile pericolo, comunque ingeneratasi, sarebbe stata superabile mediante l'adozione di un comportamento ordinariamente cauto da parte dello stesso danneggiato, deve escludersi che il danno sia stato cagionato dalla cosa, ridotta al rango di mera occasione dell'evento, e ritenersi, per contro, integrato il caso fortuito** (Cass. n. 23584 del 2013).

Dunque, perché possa escludersi la responsabilità del “custode” occorre che

1. la cosa non sia intrinsecamente pericolosa
2. la condotta del danneggiato deve esser tale da risultare, in sé e per sé considerata, come idonea a determinare il danno;
3. questa autonomia (o sufficienza) causale, dunque, deve esser tale da far ritenere che “cosa” (meglio, l'interazione del danneggiato con la cosa) sia tale da rendere la medesima semplice “occasione” del danno arrecatosi (e non sua causa, direttamente – e sufficientemente idonea- a determinare il danno).

Nella specie (lo riferisco per il rilievo paradigmatico che tali dati concretamente presentano) venivano in considerazione *lo stato dei luoghi, gli interventi di manutenzione degli stessi, il comportamento, incauto, della parte danneggiata, lo stabilire se il danno sia stato cagionato dallo stato della cosa in custodia o dal comportamento della vittima o se vi sia stato un concorso causale tra i due fattori.*

Si tratta – ricorda la Corte- di valutazioni di merito il cui apprezzamento è insindacabile in sede di legittimità se accompagnato da valutazioni esenti da vizi logico giuridici.

Val la pena di ricordare che resiste (seppur sotto il profilo dell'inammissibilità) alle censure anche l'ulteriore motivo, con il quale veniva dedotta la violazione degli *artt. 2051 e 2055 c.c.*, perchè la Corte territoriale ha **escluso il diritto al risarcimento attesa la qualità di condomina dell'attrice, in quanto tale responsabile della mancata corretta custodia della cosa.**

Lo riporto, perché (al di là del mancato esame della questione da parte della Corte per ragioni di rito)

La problematica, per come è posta, offre interessanti spunti di riflessione.

In realtà, dice la Corte, il motivo è privo di decisività, in quanto censura una affermazione del giudice territoriale, non rilevante ai fini della motivazione, ma che *costituisce soltanto un elemento di contorno, al fine di corroborare il profilo della pregressa conoscenza dello stato dei luoghi* e quindi della responsabilità della danneggiata, la quale, sotto il profilo dell'omessa manutenzione, avrebbe dovuto anche essere considerata responsabile in quanto condomina.

Quindi, sembra di capire, quel che porta al rigetto della domanda risarcitoria avanzata dalla condomina nei confronti del condominio, non è tanto il fatto che la danneggiata (in quanto condomina) fosse venuta meno (seppur in concorso con tutti i condomini) all'obbligo di manutenzione e conservazione della cosa, quanto che la conoscenza dello stato dei luoghi (sicuramente affermabile nei suoi confronti, proprio in quanto condomina) portava ad escludere l'incolpevolezza della sua condotta (e, quindi, la possibilità di qualificare la "cosa" in termini di "insidia").

Da ciò il rigetto della domanda tendente ad ottenere la condanna del condominio al risarcimento del danno asseritamente subito dalla condomina,

## 17460

uso segregativo del  
bene comune e  
risarcimento del  
danno

La sentenza resa da **Cassazione civile, sez. VI, 04/07/2018, n. 17460**, si occupa di un'interessante problematica relativa alle modalità di determinazione del danno da uso illegittimo della res comune.

Il caso: gli attori convennero al giudizio del G.d.P. altri comproprietari, per sentirli condannare

*all'immediata rimozione di un'autovettura di proprietà di loro proprietà, lasciata in sosta per l'intero giorno e da oltre un anno davanti alla rampa d'accesso del garage condominiale nonché – ed in via tra loro solidale- al risarcimento dei danni per il patito disagio, da liquidarsi secondo equità.*

Il Giudice di Pace, preso atto dell'intervenuta cessazione della materia del contendere, all'esito della rimozione dell'autoveicolo, condannò i convenuti al ristoro (in misura assai modesta) del danno, osservando che *l'utilizzo illegittimo di uno spazio comune, pur costituendo illecito potenzialmente produttivo di danno, non potesse giustificare una liquidazione equitativa del danno stesso, essendo rimasta non provata la sussistenza di un concreto pregiudizio subito dalla comproprietaria*. La Corte di appello sostanzialmente confermò la decisione di primo grado in punto spese (e soccombenza virtuale), ma riformandola in punto affermazione della responsabilità risarcitoria.

La statuizione veniva ricorsa per Cassazione, specificatamente in punto "quantum" (o, meglio, individuazione della tipologia del danno effettivamente risarcibile): la Corte, tuttavia (qui omessa ogni disamina sulla specifica problematica relativa al governo del carico suntuario, perché estranea alla presente disamina), rigetta il ricorso, confermando la sentenza di merito che aveva affermato che *non potesse esser disposta condanna, poiché l'utilizzo illegittimo di uno spazio comune, pur costituendo illecito potenzialmente produttivo di danno, non può – per*

*ciò solo- legittimare una liquidazione equitativa del danno stesso, laddove non sia provata la sussistenza di un concreto pregiudizio subito dalla comproprietaria.*

Un tale opinamento, sottolinea la Corte, risulta perfettamente compatibile con il proprio consolidato orientamento, secondo il quale:

1. ove sia provata l'utilizzazione da parte di uno dei condomini della cosa comune in modo da impedirne l'uso, anche potenziale, agli altri partecipanti, possa dirsi **risarcibile, in quanto in re ipsa, il danno patrimoniale per il lucro interrotto**, come quello impedito nel suo potenziale esplicarsi (cfr. Cass. Sez. 2, 07/08/2012, n. 14213; Cass. Sez. 2, 12/05/2010, n. 11486): si tratta, potremmo dire, di un vero e proprio mancato guadagno (id est, lucro cessante);
2. non è invece certamente configurabile come **in re ipsa** un danno **non** patrimoniale, inteso come **disagio psico-fisico**, conseguente alla mancata utilizzazione di un'area comune condominiale, potendosi ammettere il risarcimento del *danno nonpatrimoniale solo in conseguenza della lesione di interessi della persona di rango costituzionale, oppure nei casi espressamente previsti dalla legge, ai sensi dell'art. 2059 c.c., e sempre che si tratti di una lesione grave e di un pregiudizio non futile* (arg. da Cass. Sez. U, 11/11/2008, n. 26972): si esclude, in altri termini, il danno c.d. non patrimoniale.

Da ciò la seguente massimazione:

*In tema di condominio negli edifici, ove l'uso della cosa comune da parte di uno dei condomini avvenga in modo da impedire quello, anche solo potenziale, degli altri partecipanti, mentre il danno patrimoniale per il lucro interrotto è da ritenere "in re ipsa", non altrettanto è da dirsi in relazione al danno non patrimoniale, quale disagio psico-fisico conseguente alla mancata utilizzazione di un'area comune condominiale, potendosi ammettere il ristoro di tale ultima posta risarcitoria solo in conseguenza della lesione di interessi della persona di rango costituzionale o nei casi espressamente previsti dalla legge, ai sensi dell'art. 2059 c.c., e sempre che si tratti di una lesione grave e di un pregiudizio non futile. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva escluso il risarcimento del danno non patrimoniale in un caso di occupazione stabile, mediante un'autovettura lasciata in sosta per l'intero giorno e da oltre un anno, dello spazio antistante la rampa di accesso al garage condominiale).*

## 17663

in tema di  
litisconsorzio  
necessario tra  
condomini e  
proprietari

Non è nuovo il principio posto da **Cassazione civile, sez. II, 05/07/2018, n. 17663**, chiamata a pronunciare sulla necessità o meno della partecipazione di tutti i comproprietari, alla causa nella quale si discute della rivendica, da pare di alcuni soggetti confinanti, del muro di confine.

La proprietaria esclusiva di un'unità immobiliare convenne in giudizio alcuni condomini, titolari, a loro volta, di diritti reali su alcuni immobili ubicati al piano terra del limitrofo condominio (cui il muro, rivendicato in proprietà esclusiva dall'attrice, fungeva da confine).

Chiedeva che i convenuti fossero condannati alla chiusura delle luci realizzate in detto manufatto, invito domino.

Il Tribunale adito:

- a. accertava la proprietà esclusiva del muro in questione in capo al condominio (e, per l'effetto, pro quota millesimale in capo all'attrice)
- b. per l'effetto, condannava i convenuti al ripristino dello stato dei luoghi, mediante chiusura delle sette aperture realizzate attraverso e nel muro il cortile in uso esclusivo all'attrice;

Alcuni dei convenuti impugnarono tale statuizione, ma la Corte di Appello rigettava il gravame ritenendo applicabile alla fattispecie la presunzione di cui all'art. 881 cod. civ., in virtù delle *caratteristiche costruttive del muro in questione, della presenza, sulla sommità di esso, di una "copertina in cemento inclinata verso il confine con funzione di piovente"*, infine, che le licenze edilizie attestavano che *il muro perimetrale dell'edificio non poteva ritenersi coincidente con quello oggetto di lite, siccome costruito in aderenza*".

Avverso tale conferma, i soccombenti proponevano articolato ricorso, che – tuttavia – la Corte non conosceva del merito, ritenendo la sussistenza di una questione preliminare a ciò ostativa.

Ebbene, evidenziano gli Ermellini (ed in via preliminare) il **difetto di integrità del contraddittorio in grado di appello, per non essere stati in tale sede evocati in giudizio tutti gli originari convenuti**.

Nei confronti di costoro era stata proposta una "domanda di accertamento della proprietà esclusiva o comproprietà del muro", chiedendo la condanna di tutti i convenuti, ciascuno in ragione dell'unità immobiliare di propria pertinenza, alla chiusura delle sette aperture realizzate nel muro in questione dalla comune dante causa.

La domanda, così come proposta, non si limitava a richiedere **l'accertamento della (con)titolarità del manufatto** in capo alla originaria attrice, ma si traduceva nella richiesta di una pronuncia che determinava il **mutamento dello stato di fatto dei luoghi, mediante la chiusura delle aperture**.

La configurazione del petitum in questi termini, portava a concludere che si era determinata automaticamente **una situazione di litisconsorzio necessario dal lato passivo**, con la conseguente configurazione, in fase di impugnazione, **dell'inscindibilità di cause, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 331 cod. proc. civ.** (arg. da Cass., Sez. 2, 4.12.1982, n. 6602, Rv. 424238-01).

Dunque, **tutti i condomini** (nei cui confronti era stata in primo grado, articolata la domanda di chiusura delle vedute) dovevano essere **parti (necessarie) anche del giudizio di appello** (ove avessero rivestito il ruolo di convenuti in primo grado).

In questo caso, **se l'impugnazione non risulti proposta nei confronti di tutti i partecipanti al giudizio di primo grado, la mancata integrazione del contraddittorio nel giudizio di appello determina (sempre che si tratti - come nella specie - di cause inscindibili o tra loro dipendenti) la nullità dell'intero procedimento di secondo grado**. Nullità che, ricorda la Corte, è rilevabile (anche d'ufficio) in sede di legittimità, con la conseguenza che la Corte di cassazione è tenuta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 331 e

383 c.p.c., a **rimettere** le parti dinanzi al giudice d'appello per un nuovo esame della controversia, previa **integrazione del contraddittorio** nei confronti delle parti pretermesse (Cass., Sez. 3, 19.10.2015, n. 21070, Rv. 637533-01).

Ed è esattamente questo che la Corte ha disposto, senza entrare nel merito del ricorso

## 18012

un'ipotesi  
"anomala" di  
condominio,  
contenitore  
giuridico "neutro"

La pronuncia di **Cassazione civile, sez. I, 09/07/2018, n. 18012** interessa soprattutto per la peculiarità della fattispecie concreta considerata, di cui si fa breve cenno, proprio per la sua singolarità.

Un Consorzio di bonifica ricorreva per Cassazione nei confronti della sentenza con la quale la corte d'appello, confermando la decisione del Tribunale di Piacenza, ha ritenuto la non debenza del contributo annuo consortile relativo a un immobile di proprietà degli attori.

La decisione (confermata, seppur per ragioni di mero rito) affermava che la c.t.u., eseguita in primo grado, aveva consentito di rilevare che la gestione della rete dei canali di distribuzione derivanti dagli scavi **era stata demandata "agli utenti dei singoli rivi costituiti in altrettanti condomini", avendo i canali "funzione promiscua irrigua e di drenaggio"; sicchè gli utenti dei quattro rivi, costituiti in condominio, avevano provveduto "alla manutenzione dei canali ed alla gestione della risorsa idrica"**.

Si conferma (quindi) la natura tendenzialmente "neutra" del contenitore giuridico costituito dal condominio, oggi, del resto, espressamente confermata dalla dizione dell'art. 1117 bis, a mente del quale *"Le disposizioni del presente capo (quelle sul condominio degli edifici n.d.r.) si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117"*.

In pratica, si conferma che tutto ciò che è comune a più consistenze immobiliari, costituisce, per ciò solo, condominio (oggetto, cioè, di proprietà comune strumentale) tra i vari enti cui è riferibile la proprietà (indivisa) di detti beni.

Proprio questa autonomia (connaturale alla ricorrenza di un condominio) consentiva di ritenere condivisibili le conclusioni del CTU, *secondo cui dall'attività del Consorzio non erano conseguiti (e non conseguivano) "benefici economicamente apprezzabili a favore dell'immobile di parte attrice"*.



18048

diligenza  
processuale del  
condominio e  
nullità della  
citazione  
introduttiva

Di natura squisitamente processuale l'ammaestramento di **Cassazione civile, sez. III, 10/07/2018, n. 18048**, pur tuttavia utile nell'indicare un viatico da seguire in caso irrituale instaurazione del contraddittorio nei confronti del condominio.

La sentenza rileva, soprattutto, per rapportare il grado di diligenza richiesto all'amministratore (e, quindi, al difensore) ove, incardinata un'azione nei confronti del condominio, si verifichi la sussistenza di vizi nella citazione, tali da poterne determinare la nullità.

Il condominio veniva citato in giudizio da un condomino, che ne chiedeva la *condanna al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'impossibilità di utilizzare, a causa di infiltrazioni provenienti dal sovrastante giardino condominiale, un box di sua proprietà*. Esponeva che in separato giudizio aveva già conseguito la condanna del Condominio all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le cause delle infiltrazioni.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ma la Corte di appello dichiarava la nullità della pronuncia impugnata e, pronunciando nel merito, riteneva comunque il Condominio decaduto dalla facoltà di proporre eccezioni in senso stretto (con riferimento alla dedotta prescrizione del credito), rigettava le richieste istruttorie dallo stesso formulate e lo condannava al pagamento risarcimento del danno, nonché delle spese di lite del giudizio d'appello, compensando integralmente quelle del primo grado.

Proponeva impugnazione il condominio, soprattutto (per quanto qui interessa) con riferimento all'accoglimento dell'eccezione di nullità: il condominio ricorrente censurava, in particolare, la sentenza impugnata nella parte in cui, *dopo aver accertato il mancato rispetto del termine per comparire di cui all'art. 163-bis c.p.c. e la conseguente nullità della sentenza, ha ritenuto tuttavia che ciò non comportasse l'assegnazione all'appellante di nuovi termini per consentire lo svolgimento delle attività difensive non espletate in primo grado*. Piuttosto, il giudice d'appello, non potendo rimettere la causa al giudice di primo grado ex art. 354 c.p.c., avrebbe dovuto trattare la causa nel merito ed ammettere l'appellante ad esercitare tutti di diritti di difesa che lo stesso non aveva potuto esercitare in primo grado, con particolare riferimento alla proposizione dell'eccezione di prescrizione.

Il motivo è infondato, dice la Corte, perché – aggiungiamo noi – la legge non tutela i dormienti.

E, dunque (attenzione a “dormire sugli allori”, sfruttando – in modo parassitario- gli errori altrui:

1. vige nel nostro ordinamento il principio della conversione delle nullità in motivo di gravame (cioè, al nullità non rileva in sé, ma solo nella misura in cui rileva ai fini dell'impugnazione del provvedimento afflitto dalla corrispondente patologia)
2. gli effetti della sua rilevazione da parte del giudice sono regolati in conformità all'art. 294 c.p.c. (contumacia), equivalendo la proposizione dell'appello a costituzione tardiva nel processo,
3. il convenuto contumace, pur avendo diritto alla rinnovazione dell'attività di primo grado da parte del giudice di appello (ai sensi dell'art. 354 c.p.c.,

comma 4), in tanto potrà essere ammesso a compiere le attività che sono colpite dalle preclusioni verificatesi nel giudizio di primo grado, in quanto dimostri che **la nullità della citazione gli abbia impedito di conoscere il processo e, quindi, di difendersi, se non con la proposizione del gravame:**

4. ma ciò, intuitivamente, non si verifica in tutti i casi, ma solo nelle
  - a. **ipotesi di nullità per omessa o assolutamente incerta indicazione del giudice adito in primo grado**, occorrendo, in ogni altra ipotesi,
  - b. **la dimostrazione (del tutto residuale) che le circostanze del caso concreto abbiano determinato anche la mancata conoscenza della pendenza del processo** (Sez. 1, Sentenza n. 15414 del 26/07/2016, Rv. 640945; Sez. 6-3, Sentenza n. 10580 del 07/05/2013, Rv. 626032).

E poiché – nel caso concreto- il Condominio si era limitato ad eccepire unicamente la violazione del termine minimo di comparizione, ma senza addurre l'impossibilità di conoscere dell'esistenza del giudizio, il motivo andava rigettato.

Cosa avrebbe, invece, dovuto fare? Il Condominio, comunque edotto, seppure tardivamente, della pendenza del giudizio, **avrebbe dovuto costituirsi tardivamente eventualmente anche ai sensi dell'art. 164 c.p.c., comma 3 - richiedendo al giudice del primo grado di rimmetterlo in termini per la proposizione delle eccezioni in senso stretto** (compresa quella di prescrizione).

Ma non poteva, come, invece ha fatto, rimanere contumace per tutto il giudizio e poi proporre tali eccezioni per la prima volta solo con l'atto d'appello.

## 18443

sottotetto e  
presunzione do  
condominalità:  
ancora una  
conferma sull'art.  
1117 c.c.

Sicuramente non innovativa, ma utile ricapitolazione di principi già consolidati, è la pronuncia res da **Cassazione civile, sez. VI, 12/07/2018, n. 18443** in tema di sottotetto e presunzione (o meno) di comproprietà di beni comuni.

Si discuteva – fin dal primo grado- della richiesta di accertamento, in favore del condomino attore, del diritto all'uso delle parti comuni, che chiedeva, altresì, la redazione del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali.

Previa integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, il giudice di primo grado accoglieva le domande dell'attore, dichiarando **condominali le parti di edificio di cui all'art. 1117 c.c. - e segnatamente i locali sottotetto e quelli al piano interrato** -, con esclusione di quelle che il dante causa si era riservata in esclusiva la proprietà nel preliminare.

L'appello proposto dai soccombenti veniva respinto; la Corte di Cassazione, quindi, respingeva il gravame confermando la sentenza di merito.

Avverso tale pronuncia **n. 20038/2016** veniva proposta richiesta di revocazione.

Il ricorso per revocazione è dichiarato inammissibile (per ragioni che esulano completamente dall'oggetto della presente disamina), tuttavia, l'occasione è propizia (la sentenza di rigetto riportando in sintesi l'iter logico-argomentativo perseguito dalla sentenza di cui si chiede la revocazione), per ripercorrere arresti consolidati in materia di sottotetto.

Si ribadisce, quindi:

1. **l'appartenenza del sottotetto** di un edificio va determinata **in base al titolo**,
2. in mancanza o nel silenzio del quale,
  - 2.1. il sottotetto **non è compreso nel novero delle parti comuni** dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune,
  - 2.2. tuttavia, la **presunzione di comunione ex art. 1117 c.c.** è, in ogni caso, applicabile nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti **oggettivamente destinato all'uso comune** oppure all' **esercizio di un servizio di interesse condominiale**, quando tale presunzione non sia superata dalla prova della proprietà esclusiva. A conforto si richiamano i precedenti di Cass. 11-1-2016 n. 233; Cass. 19-2-2013 n. 4083; Cass. 29-12-2004 n. 24147; Cass. 19- 12-2002 n. 18091.
3. per accertare la **natura condominiale o pertinenziale** del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue **caratteristiche strutturali e funzionali**, sicché
  - 3.1. quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'**uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune**, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c., comma 1 In tal caso, spetta a chi contesta tale destinazione "comune" dare prova di un titolo (es. espressa previsione contrattuale) che ne riservasse al reclamante la proprietà esclusiva del sottotetto
  - 3.2. viceversa, allorché il sottotetto assolva **all'esclusiva funzione di isolare e proteggere** dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento (Cass. 30-3-2016 n. 6143; (Cass. 12-8-2011 n. 17249).
4. per quanto riguarda -infine - l'appezzamento degli elementi in forza dei quali affermare la natura (comune o esclusiva) del sottotetto, ricorda la Corte:
  - 4.1. (ove venga in considerazione la destinazione risultante dal **contratto di trasferimento** – id est, titolo) in tema di interpretazione del contratto, **l'accertamento della volontà degli stipulanti, in relazione al contenuto del negozio, si traduce in un'indagine di fatto affidata in via esclusiva al giudice di merito.**
  - 4.2. egualmente deve dirsi con riguardo all'appezzamento sulla **concreta destinazione ad uso comune** del sottotetto (e, più in generale, del bene di cui si controverte sulla natura -presunta comune o di

esclusiva proprietà solitaria- anch' esso si traduce in un apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito, che, in quanto sorretto da argomentazioni esenti da vizi logici, si sottrae al sindacato di legittimità).

## 19051

ancora un obiter su presunzione di condominialità ex art.117 c.c.

La **Cassazione civile, sez. VI, 18/07/2018, n. 19051**, ci interessa essenzialmente per l'affermazione – data come fatto scontato- circa l'ambito di invocabilità dell'art. 1117 c.c.

Si discuteva del rigetto della domanda con cui l'erede dell'originario proprietario chiedeva la condanna del condominio al risarcimento del danno, assumendo che l'ente aveva concesso in locazione l'unico appartamento che ancora le apparteneva, mai essendo stato lo stesso alienato dal proprio dante causa. Il rigetto della domanda consentiva ai giudici del merito di non pronunciarsi sull'eccezione di usucapione, avanzata in via riconvenzionale dal condominio, che adduceva la natura condominiale (ex art. 1117 c.c.) del bene, perché nel regolamento contrattuale esso non rientrava tra i beni che il de cuius si riservava in proprietà esclusiva e perché (funzionalmente comune) in quanto espressamente indicato come destinato al portiere e, quindi, comune ex art. 1117 c.c.

Opinamento che la Cassazione fa le mostre di condividere, rilevando che:

- a) – in diritto - al fine di presumere la **natura condominiale** di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c., è **sufficiente che esso abbia attitudine funzionale al servizio o godimento collettivo** (Cass. 15372/2000)
- b) – in fatto - la ricorrente omette di considerare che fu essa stessa a dedurre che il de cuius aveva trasferito tutti gli appartamenti ad eccezione di quello per cui è causa, mentre già il Tribunale aveva statuito che il dante causa di quest'ultima si era riservato alcuni beni tra i quali non era compreso quello in contestazione, statuizione sostanzialmente non impugnata.

## 19265

ancora in tema di coordinamento tra norme del condominio e norme sulle distanze

La pronuncia resa da Cassazione **civile, sez. II, 19/07/2018, n. 19265**, è certamente assai articolata: ne tratto qui solo per ciò che concerne la materia oggetto della presente disamina.

Ribadisce la Cassazione esser consolidato l'orientamento secondo il quale

- a. la regolamentazione generale sulle distanze è applicabile tra i condomini di un edificio soltanto se compatibile con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, dovendo prevalere in caso di contrasto la norma speciale in tema di condominio in ragione della sua specialità

- b. ove il giudice constati il **rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c.** deve ritenersi legittima l'opera realizzata senza osservare le norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale (Cass. 30528/2017).
- c. in concerto (proprio con riferimento al disposto dell'art. 1102 c.c.) **l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di "luce" in "veduta" su un cortile comune, in particolare, rientra nei poteri spettanti ai condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c.**, tenuto conto che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di **dare aria e luce agli immobili circostanti**, ben sono fruibili a tale scopo dai condomini, cui spetta anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in tema di luci e vedute a tutela dei proprietari dei fondi confinanti di proprietà esclusiva (Cass. 13874/2010; 14652/2013).

In conclusione, se sono rispettati, nell' utilizzo del bene comune, tali limiti (destinazione e pari uso) secondo i poteri spettanti a ciascun partecipante alla comunione, *l'esercizio legittimo di tali poteri esclude che possa invocarsi la violazione delle disposizioni in materia di distanze tra proprietà confinanti.*

## 19489

una conferma sulla  
legittimazione  
processuale  
autonoma  
dell'amministratore  
limitata ai soli atti  
conservativi

Lapidaria la precisazione resa da **Cassazione civile, sez. II, 23/07/2018, n. 19489**

Si discuteva della modifica apportata ad un box di proprietà esclusiva (eliminazione dell'intercapedine divisoria, costituente, peraltro, parte comune), adducendosi che tale immutazione aveva determinato diversi inconvenienti, quali infiltrazioni di acque meteoriche, di cui il condomino pretendeva l'eliminazione da parte del Condominio.

Nella resistenza del convenuto condominio, il Tribunale accoglieva la domanda e dichiarava che i convenuti avevano arbitrariamente modificato il box, incorporando l'intercapedine che lo divideva dal muro di confine, e li condannava in solido alla restituzione della porzione di superficie relativa, con ripristino della originaria situazione dei luoghi.

Decisione che veniva confermata dalla Corte di appello, con sentenza impugnata per Cassazione.

Interessa, in questa sede, esaminare la soluzione fornita dalla Cassazione all'eccezione preliminare di nullità della sentenza impugnata per mancata declaratoria del difetto di legittimazione dell'amministratore del condominio, in relazione all'oggetto del giudizio, trattandosi di azione reale, concernente le parti comuni dell'edificio.

Concludono, gli Ermellini, affermando l'infondatezza della censura, rilevando (e ribadendo) che:

**in tema di condominio le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini (o contro terzi) e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose**

**o parti dell'edificio comune che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 c.c., n. 4) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea ex art. 1131 comma 1, adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c. (Cass. 5147/2003; 40/2015).**

In pratica si ribadisce:

- a. quando si discuta di atto conservativi di diritti reali su parti o beni condominiali, l'amministratore ha una autonoma e diretta legittimazione;
- b. quando, invece, la tutela richiesta, anche se riferita a tale specifico oggetto (tutela del diritto reale su beni comuni) riguarda un'azione "ordinaria" (non urgente, perché conservativa) l'amministratore deve essere autonomamente legittimato dall'assemblea (con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c. comma 2 e 4).

L'infondatezza dell'eccezione, rileva la Corte, sta proprio nel fatto che *nel caso di specie, l'iniziativa giudiziaria è stata deliberata all'unanimità, presente la maggioranza dei condomini e dei millesimi: quindi, al delibera è idonea ad attribuire all'amministratore condominiale il potere rappresentativo e la legittimazione processuale.*

Segue una (succinta) disamina del merito che, in questa sede, non cale sviluppare

## 19550

condominio, uso  
ex art. 1102 c.c. dei  
beni comuni da  
parte di un solo  
condomino, area a  
parcheggio e  
transito di  
autoveicoli:  
negatoria servitutis

Di una singolare fattispecie in team di uso di beni comuni, si occupa **Cassazione civile, sez. II, 24/07/2018, n. 19550**

Si discuteva (nell'ambito di un giudizio incardinato a' sensi dell'art. 1102 c.c.) del rigetto delle domande con le quali l'attore voleva far dichiarare *l'inesistenza di qualsiasi servitù o diritto di passaggio a favore della proprietà dei convenuti sull'area comune destinata a verde, compresa in un complesso condominiale.*

Adduceva, in particolare che i convenuti transitavano illegittimamente con autovetture per tale area verde al fine di accedere al giardino di loro proprietà esclusiva.

La Corte di appello (preso atto della rinuncia alla domanda di negatoria servitutis) ha *limitato il proprio esame della fattispecie al disposto dell'art. 1102 c.c., per concludere che l'utilizzo del cortile comune a scopo di transito da parte degli appellanti era compatibile con l'uso di fatto dello spazio a piazzola di parcheggio degli autoveicoli dei condomini.*

La Corte condivide tale ricostruzione, che la porta a pronunciare il rigetto del ricorso.

Si discute, osserva la Corte dell'inesistenza di una servitù di passaggio carrabile a vantaggio della proprietà esclusiva di altro condomino.

Questo il percorso seguito dalla Corte:

1. non è in discussione che **l'area oggetto di causa rientri tra le parti presuntivamente comuni del condominio**, essendo inclusa nel termine "**cortile**", ex art. 1117 c.c., n. 1, ogni area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, **che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti**, ivi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate del fabbricato, quali, appunto, gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi (così Cass. Sez. 2, 09/06/2000, n. 7889)
2. accertato, quindi, che l'area ha tale connotazione specifica di condominalità, **l'uso di tale bene da parte dei medesimi convenuti ed attuali controricorrenti deve trovare regolamentazione nella disciplina del condominio di edifici**, la quale è costruita sulla base di un *insieme di diritti e obblighi, armonicamente coordinati, contrassegnati dal carattere della reciprocità, che **escludono la possibilità di fare ricorso alla disciplina in tema di servitù***, *presupponete, invece, fondi appartenenti a proprietari diversi, nettamente separati, uno al servizio dell'altro*
3. la qualità di condomini riconosciuta in capo ai convenuti esclude che si possa invocare un'azione "negatoria servitutis", pacifico essendo che – di contro- **la facoltà di uso del bene comune da parte dei condomini deve, appunto, essere regolata sulla base dell'art. 1102 c.c.**, norma avente per oggetto l'uso legittimo delle cose comuni (cfr. di recente Cass. Sez. 2, 16/01/2018, n. 884).
4. e si torna, a questo punto a ribadire principi noti in tema di **disciplina dettata dall'art. dell'art. 1102 c.c., comma 1, l'uso della cosa comune da parte del singolo partecipante al condominio** affermando che:
  - 4.1. tale uso "esclusivo" o anche solo "più intenso" è consentito in **conformità alla destinazione della cosa stessa, considerata non già in astratto**, con esclusivo riguardo alla sua consistenza, **bensì con riguardo alla complessiva entità delle singole proprietà individuali** cui la cosa comune è funzionalizzata
  - 4.2. **ciascun condomino** ha, così, diritto di **trarre dal bene comune una utilità maggiore e più intensa** di quella che ne viene tratta dagli altri comproprietari, **purchè**
    - 4.2.1. non venga alterata la **destinazione** del bene
    - 4.2.2. **compromesso il diritto al pari uso** da parte di quest'ultimi.
5. **non** deve aversi riguardo all'**uso concreto** fatto della cosa dagli altri condomini in un determinato momento, **ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno**;
6. l'uso deve ritenersi **in ogni caso consentito, se l'utilità aggiuntiva, tratta dal singolo comproprietario dall'uso del bene comune, non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene.**

Rapportando questi principi al caso concreto (e rilevando che si tratta di accertamento di fatto non sindacabile in sede di legittimità) la Cassazione conferma che la Corte di appello ha fatto buon governo di detti principi, poiché ha accertato che l'utilizzo dell'area comune a scopo di transito veicolare da parte dei

condomini era perfettamente compatibile con l'uso ad essa impresso, di parcheggio di autoveicoli, esistendo, del resto, l'accesso carrabile dalla proprietà solitaria (asseritamente fondo dominante) sin dal momento di costruzione del complesso immobiliare (a conferma di tale assunto si invoca Cass. Sez. 2, 01/08/2001, n. 10453; Cass. Sez. 2, 06/06/1988, n. 3819).

Chiosano conclusivamente gli ermellini che eventuali limiti restrittivi alla destinazione funzionale di una parte comune (quale, nella specie, di un cortile), rilevanti ai fini della valutazione di abusività di cui all'art. 1102 c.c., non possono essere desunti dall'esame dei titoli di acquisto o dalla scheda catastale, ma possono discendere esclusivamente (distinguendosi tra regolamentazione delle modalità di uso della cosa comune e restrizione di godimento che incidono sul diritto dominicale del singolo condomino)

- a. da un **regolamento condominiale approvato dall'assemblea a maggioranza**, che ne determini le modalità di godimento (art. 1138 c.c., comma 1);
- b. da una **successiva deliberazione assembleare, adottata con le necessarie maggioranze**, che innovi l'originaria destinazione, per soddisfare esigenze di interesse condominiale, ovvero per finalità di miglioramento, o di maggiore comodità o rendimento (Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233)
- c. ove si intenda **restringere il godimento ad una soltanto delle possibili forme d'uso** di cui il bene sia suscettibile secondo la sua destinazione, mediante una disciplina **contrattuale vincolante per i comproprietari predisposta dall'unico originario proprietario** dell'edificio ed **accettata** con i singoli atti di acquisto, ovvero approvata in assemblea con il consenso unanime di tutti i condomini (salvo poi il profilo dell'opponibilità ai terzi aventi causa di tale disciplina convenzionale).

## 19838

Una conferma dell'orientamento delle SS.UU. sulla natura contrattuale-negoziale (almeno anteriforma) delle tabelle millesimali, quando non si abbia ad oggetto la modifica dei criteri di riparto delle

La fattispecie esaminata da **Cassazione civile, sez. II, 26/07/2018, n. 19838** ritorna su questioni

Si discuteva dell'impugnazione di una delibera assembleare approvativa del bilancio consuntivo e che aveva fatto luogo ai riparti pur con riferimento alle spese di riscaldamento. Assumeva l'impugnante che tali spese le erano state *imputate in violazione delle tabelle convenzionali allegate al proprio atto d'acquisto*, che – di contro- le attribuivano un minor numero di millesimi.

Illegittima, sosteneva ancora l'impugnante, doveva considerarsi la delibera rilevando che le tabelle del riscaldamento erano state sì modificate dall'assemblea condominiale, ma con delibera assunta a maggioranza e non all'unanimità.

Il Tribunale, nella contumacia del condominio, dichiarava l'invalidità della delibera e condannava il condominio a restituire all'attrice le somme indebitamente percepite.



La Corte di appello accoglieva il gravame proposto dal condominio, rigettando tutte le domande proposte nei confronti del condominio, sulla scorta di due rilievi

- a. dal punto di vista processuale: l'appellata aveva domandato l'annullamento unicamente della delibera approvativa della spesa e viceversa il tribunale in violazione dell'art. 112 c.p.c., aveva "incidentalmente statuito anche su altra delibera (quella relativa all'approvazione dei millesimi), dichiarandola nulla";
- b. dal punto di vista sostanziale: la delibera di approvazione dei millesimi, adottata solo a maggioranza, doveva reputarsi senz'altro valida alla stregua della pronuncia n. 18477/2010 delle sezioni unite di questa Corte di legittimità.

Il ricorso proposto dalla condomina impugnate è rigettato, rilevando la Corte che

- a. deve trovare conferma l'orientamento consolidato secondo il **nel caso di tabelle allegate ad un regolamento di origine contrattuale e non comportanti, ai fini della ripartizione delle spese, deroga ai principi di cui all'art. 1123 c.c. (chè in tal caso, si va ad intervenire sulla consistenza del diritto dominicale e non sulla "traduzione" del suo valore), l'atto di approvazione - analogamente all'atto di revisione - delle tabelle millesimali non ha natura negoziale, sicchè abbisogna del consenso della maggioranza qualificata ex art. 1136,2 co., cod. civ. e non già del consenso unanime dei condomini** (cfr. Cass. sez. un. 9.8.2010, n. 18477).
- b. (anche) nel caso di tabelle millesimali allegate ad un regolamento di condominio avente natura contrattuale, ciò che **riveste valenza, ai fini della sufficienza del quorum ex art. 1136 c.c., comma 2, è il rispetto, la mancata deroga dei criteri legali per la ripartizione delle spese** ("non sembra poter riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'art. 68 disp. att. c.c., siano allegate ad un regolamento di origine c.d. "contrattuale", ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1": così in motivazione Cass. sez. un. 9.8.2010, n. 18477).

Quindi, solo quando si deroga ai criteri predefiniti dalla legge, per la ripartizione delle spese, l'approvazione o la modificazione delle tabelle ha natura contrattuale e, come tale, è richiesto l'unanime consenso di tutti i condomini: mentre, quando non si incide sulla misura e l'estensione del diritto della proprietà (solitaria) sulle parti comuni, va riaffermata la natura *meramente obbligatoria della tabella di ripartizione delle spese*. Per cui, la delibera che ne approva la modifica:

- a. siccome non incidenti sul diritto di proprietà dei singoli condomini è pienamente opponibile al singolo condominio, anche se abbia acquistato il proprio immobile in data successiva all'approvazione ella modificata del valori millesimali
- b. può essere tranquillamente approvata a maggioranza, proprio perché non "negozia" la misura e l'estensione del diritto dominicale.

## 19848

---

una lapidaria (ed  
ulteriore)  
precisazione sull'  
art. 1120 c.c.:  
apposizione del  
cancello all' interno  
d l cortile comune

Nell'ambito di una più complessa vicenda, **Cassazione civile, sez. II, 26/07/2018, n. 19848**

Ha occasione di ritornare sull'applicabilità, in concerto, sulla partitica applicazione dell'art. 1120 c.c.

Per quel che interessa la presente disamina, va ricordato che in uno dei motivi proposti veniva addotta la violazione dell'art. 1120 c.c., per aver la sentenza asserito che l'apposizione del cancello all'interno del cortile comune avesse l'effetto di ridurre l'esercizio ed il godimento comune, non considerando che tale cancello *arrecava beneficio alle rispettive proprietà, separando detto viale da un più ampio tracciato condominiale* in modo da evitare l'accesso indiscriminato da parte dei terzi; che in regime condominiale sono vietate solo le innovazioni che determinano una diversa consistenza materiale o impongano al bene una destinazione diversa da quella precedente, non le innovazioni che arrechino benefici all'uso e al godimento comune.

Lapidaria (come detto) la ragione del rigetto della doglianza.

Rileva la Corte che i giudici del merito avevano correttamente stabilito che l'apposizione del cancello all'interno del cortile limitava l'esercizio ed il godimento comune, realizzando una **non consentita riduzione delle facoltà derivanti dalla condominialità del bene** e pertanto, nel pronunciare in tal modo, ha ritenuto che i ricorrenti **avessero ecceduto dalle facoltà di utilizzo del cortile in violazione del diritto di pari uso** che competeva ai resistenti ai sensi dell'art. 1102 c.c.

I principi desumibili dall'art. 1120 c.c., non sono, quindi (dice la Corte), invocati in maniera pertinente e la stessa circostanza che il cancello impedisse l'accesso indiscriminato di terzi non poteva assumere rilievo, posto che **le stesse innovazioni volte al miglioramento dei beni comuni devono sempre essere adottate dalla maggioranza dei condomini**, essendo comunque vietate quelle che arrechino pregiudizio ai diritti che competono ai singoli.

Quindi, anche se l'opera realizzava un (asserito) miglior godimento non poteva considerarsi legittima, dice la Corte, cerziorando quelle che possono esser definite una sorta di piccole linee-guida:

- a. perché andava a menomare il diritto al “pari uso”
- b. si sarebbe, comunque, dovuto dar seguito, per la sua effettiva realizzazione, alla procedura prevista per l'esecuzione delle innovazioni.

## 20140

---

consorzio  
urbanistico ed  
applicabilità della  
disciplina sul  
condominio degli  
edifici

Nell'ambito di una ben più complessa articolazione, **Cassazione civile, sez. I, 30/07/2018, n. 20140** si occupa di questa specifica problematica (che riafferma la possibilità di una tipizzazione e, quindi, di un'interpretazione estensiva della disciplina del condominio, oggi espressamente confermata dall'art. 117 bis c.c. ).

Ne tratto solo per la parte che qui specificatamente interessa.

Venivano impugnate delle delibere consortili assumendone l'invalidità (si discuteva, tra l'altro, della modifica dei quorum deliberativi e costitutivi).

Con uno dei motivi di gravame dei motivi di gravame il ricorrente assume che la sentenza della Corte di Appello ha **applicato "in via imperativa" la normativa scritta per il condominio alla fattispecie di consorzio di urbanizzazione** concretamente in esame: con ciò stravolgendo il consolidato orientamento della giurisprudenza di questa Corte in materia, che *assegna valore comunque prioritario alla volontà manifestata nello statuto e, solo ove quest'ultima non disponga, alla normativa sulle associazioni non riconosciute o sulla comunione*.

Gli ermellini affermano l'infondatezza del motivo, rilevando che **la sentenza non ha affatto propugnato un'aprioristica adesione preferenziale all'istituto del condominio**, non è, infatti, vero che i giudici del merito abbiano propugnato un'applicazione propriamente "inderogabile" della normativa sul condominio.

Per contro:

1. si riafferma il tradizionale orientamento sulla **atipicità del contratto di consorzio urbanistico** (come ancora ribadito, da ultimo, da Cass., 13 aprile 2017, n. 9568),
2. quindi si affronta il tema dell'interpretazione della volontà concretamente espressa nell'ambito dello statuto del Consorzio
3. per l'effetto, si ravvisa in tale volontà una impronta di **"realità" fortissima e dominante**, con conseguente **orientamento complessivo di questo specifico consorzio verso il polo disciplinare del condominio**.

E poiché si tratta, nel concreto di interpretazione del contratto, la Corte ricorda il proprio consolidato orientamento secondo il quale "in tema di interpretazione del contratto, il sindacato di legittimità non può investire il risultato interpretativo in sé, che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati al giudice di merito, ma afferisce solo alla verifica del rispetto dei canoni legali di ermeneutica e della coerenza e logicità della motivazione addotta" (cfr., di recente, Cass., 26 maggio 2016, n. 10891).

In tema di consorzi di urbanizzazione non si può escludere, rileva la Corte, **escludere che - nell'esame delle specifiche e concrete ipotesi - l'attività interpretativa del giudice possa anche pervenire a individuare dei connotati di fondo (condominiali o associativi o, nel caso, anche altri) nelle singole, diverse fattispecie**.

Ecco, dunque, ribadita la natura – tendenzialmente di massima espansività- del “contenitore giuridico” condominio.

20182

determinazioni  
dell'assemblea,  
rinuncia al  
processo ed effetti  
sul governo delle  
spese.

Si trattava di stabilire gli effetti della rinuncia (accettata dalla controparte) manifestata dall'assemblea condominiale alla prosecuzione del processo. Se ne occupa **Cassazione civile, sez. VI, 31/07/2018, n. 20182**

### Ritenuto in fatto

La Corte d'Appello di Torino, con sentenza 7.2.2017, ha dichiarato cessata la materia del contendere nel giudizio tra il Condominio (OMISSIS) (appellante) e la condomina D.L. (appellata) valorizzando, a sostegno della decisione, la decisione di rinunciare alla prosecuzione del processo assunta in sede di assemblea condominiale e l'accettazione dell'altra parte manifestata in udienza. La Corte di merito ha poi compensato le spese di entrambi i gradi del giudizio "attesa la particolare natura delle questioni trattate e considerato il comportamento processuale tenuto dal Condominio".

Contro tale sentenza la D. propone ricorso per cassazione con quattro motivi, mentre l'altra parte non ha ritenuto di svolgere difese in questa sede.

Il relatore ha proposto l'accoglimento del ricorso per manifesta fondatezza.

### Considerato in diritto

- 1.1 Con il primo motivo la ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 359 e 306 c.p.c., per avere la Corte d'Appello dichiarato la cessazione della materia del contendere anziché l'estinzione.
- 1.2 Col secondo motivo, deducendo la medesima violazione di legge, si duole della compensazione delle spese del primo e secondo grado, anziché della liquidazione secondo la chiara previsione dell'art. 306 c.p.c., comma 4.
- 1.3 Col terzo motivo, sempre sulle spese, si rimprovera alla Corte d'Appello di avere riformato la pronuncia sulle spese contenuta nella sentenza di primo grado, che invece era coperta dal giudicato in forza del disposto dell'art. 310 c.p.c., comma 2.
- 1.4 Con l'ultimo motivo, proposto in via subordinata, la ricorrente si duole comunque della compensazione, disposta al di fuori dei casi previsti dall'art. 92 c.p.c.
2. Sono fondati i primi tre motivi, che ben si prestano ad esame unitario (per il comune riferimento all'errore sulla formula di chiusura del giudizio).

Secondo il costante orientamento di questa Corte, la pronuncia di "cessazione della materia del contendere" costituisce, nel rito contenzioso ordinario davanti al giudice civile (privo, al riguardo, di qualsivoglia, espressa previsione normativa, a differenza del rito amministrativo e di quello tributario), una fattispecie di estinzione del processo, creata dalla prassi giurisprudenziale e contenuta in una sentenza dichiarativa della impossibilità di procedere alla definizione del giudizio per il venir meno dell'interesse delle parti alla naturale conclusione del giudizio stesso tutte le volte in cui non risulti possibile una declaratoria di rinuncia agli atti o di rinuncia alla pretesa sostanziale (tra le tante,

Sez. I, Sentenza n. 9332 del 10/07/2001 Rv. 548047; sez. I, Sentenza n. 3122 del 03/03/2003 Rv. 560794; Sez. 1, Sentenza n. 4714 del 03/03/2006 Rv. 590244).

La cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongono al giudice conformi conclusioni in tal senso (v. Sez. 3, Sentenza n. 11813 del 09/06/2016 (Rv. 640240; Sez. I, Sentenza n. 16886 del 17/08/2015 Rv. 637038).

La rinuncia agli atti del giudizio è regolata dall'art. 306 cpc e comporta l'estinzione del processo.

Nel caso in esame, la Corte d'Appello ha dato atto espressamente della intervenuta rinuncia del Condominio appellante alla prosecuzione del processo e della accettazione dell'appellata all'udienza del 21.6.2016 (v. sentenza impugnata ultima pagina).

Logica conseguenza doveva essere allora la dichiarazione di estinzione del processo ai sensi dell'art. 306, comma 3, con regolamentazione delle spese secondo l'espressa previsione normativa (obbligo di rimborso a carico del rinunciante salvo diverso accordo).

A tale principio la Corte torinese non si è attenuta, avendo dichiarato invece, la cessazione della materia del contendere, ipotesi ben diversa, come si è visto.

L'errore di diritto è palese e ha comportato, in una sorta di effetto a cascata, anche quello sulla regolamentazione delle spese, che doveva avvenire non già in base ai principi generali di cui agli artt. 91 e 92 c.p.c., ma secondo la chiara previsione in materia di estinzione contenuta nell'art. 306 c.p.c., u.c., (obbligo di rimborso a carico del rinunciante, salvo diverso accordo).

Ancora, il giudice di merito, quanto alle sorti della sentenza di primo grado, avrebbe dovuto considerare il principio degli effetti dell'estinzione del processo (art. 310 c.p.c.), ma non lo ha fatto andando ad incidere anche su di essa, quanto alla regolamentazione delle spese.

La cassazione della sentenza è pertanto inevitabile.

L'esame del quarto motivo, subordinato, resta logicamente assorbito.

Il giudice di rinvio, che si individua in altra sezione della Corte d'Appello di Torino rimedierà agli errori sopra evidenziati, adottando la formula corretta di chiusura del giudizio; verificherà quindi la eventuale sussistenza di un diverso accordo sulle spese del giudizio di appello provvedendo, all'esito, anche su quelle del presente giudizio.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Torino.

## 20194

---

ancora su  
responsabilità da  
cosa in custodia:  
caduta a causa di  
una borsa sul  
marciapiede  
condominiale:  
limiti di esclusione  
della responsabilità  
custodiale, nel caso  
di concorso

Ritorna, cerziorando affermazioni note, sul problema della responsabilità (oggettiva) per cosa in custodia e dell'esclusione di responsabilità nel caso di concorso del danneggiato (inteso come "caso fortuito") **Cassazione civile, sez. VI, 31/07/2018, n. 20194.**

Il caso: l'attrice convenne in giudizio il condominio, chiedendo che l'ente fosse condannato al risarcimento dei **danni da essa attrice patiti a causa della caduta in una buca esistente sul tratto di marciapiede appartenente al condominio stesso.**

Costitutosi il condominio, la domanda veniva rigettata; analoga sorte subiva l'appello.

La pronuncia è stata impugnata dall'attrice soccombente e la Corte d'appello di Roma, con sentenza dell'1 luglio 2016, ha rigettato l'appello ed ha condannato l'appellante al pagamento delle spese del grado.

Il ricorso per Cassazione, proposto dalla ricorrente, si fondava sulla dedotta **violazione e falsa applicazione dell'art. 2051 c.c.**, con particolare riferimento all' esatta perimetrazione degli obblighi del custode.

Il Collegio, per accogliere l'impugnazione (e richiedere, quindi, un completo riesame, sul comportamento della vittima e sulla sua -negata-imprevedibilità) parte dagli arresti assunti con due recenti pronunce (ordinanze 1° febbraio 2018, n. 2480, n. 2481, n. 2482 e n. 2483), che, coordinando e rielaborando i principi in materia di violazione degli obblighi di custodia, hanno affermato che

1. la **condotta del danneggiato**, che entri in interazione con la cosa, **si attegga diversamente** a seconda del **grado di incidenza** causale sull'evento dannoso, in applicazione, anche ufficiosa, dell'art. 1227 c.c., comma 1,
2. richiedendo una **valutazione che tenga conto del dovere generale di ragionevole cautela**, riconducibile al principio di solidarietà espresso dall'art. 2 Cost.;
3. ne consegua che,
  - 3.1. quanto più la **situazione di possibile danno è suscettibile di essere prevista** e superata attraverso l'adozione **da parte del danneggiato** delle cautele normalmente attese e prevedibili in rapporto alle circostanze,
  - 3.2. **tanto più incidente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo** nel dinamismo causale del danno,
4. addirittura, può essere che il comportamento imprudente del danneggiato sia tale da **interrompere il nesso causale tra fatto ed evento dannoso**. Ciò avviene quando tale condotta esce da ogni ragionevole schema di prevedibilità causale ("escludere che lo stesso comportamento costituisca un'evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale") al punto da divenire causa autonoma dell'evento (connotandosi "per l'esclusiva efficienza causale nella produzione del sinistro").

Principi cui la Corte intende dare “convinta continuità”.

E ciò porta gli Ermellini a ribaltare le pronunce di merito, pur dando atto che queste ultime avevano, correttamente, affermato che *l'onere della prova del nesso di causalità tra la cosa in custodia e il danno grava sulla parte danneggiata*. (rilievo corretto), non ha poi fatto buon governo della citata giurisprudenza in relazione al caso concreto.

In concreto si rileva che la sentenza riconosce che

- la strada teatro del sinistro "versava in uno stato di diffuso dissesto";
- “lo stato di generale evidente dissesto della strada da un lato non richiedeva apposita segnalazione o transennamento delle singole buche, essendo appunto lo stato di dissesto una condizione di generale normalità”;
- tale evidenza "avrebbe imposto alla parte danneggiata particolare cautela nello scendere dalla sua vettura, essendo altamente probabile che il fondo fosse sconnesso”.

Osserva la Corte (quasi a fornire una sorta di **linea-guida**):

1. uno stato di "generale evidente dissesto della strada" deve certamente (e solo perché si tratta di dissesto) segnalato in modo adeguato
2. un tale dissesto *non* può, in alcun caso, essere ritenuto "una condizione di generale normalità”;
3. l'*incuria del custode* non può essere utilizzata dal medesimo, attraverso il richiamo all'obbligo di particolare attenzione che grava sul danneggiato, come una specie di *garanzia di irresponsabilità*.

Ciò coerentemente con il perimetro definito dai precedenti già citati:

- a. "ove la **condotta del danneggiato** assurga, per l'intensità del rapporto con la produzione dell'evento, al rango di **causa esclusiva** dell'evento e del quale la cosa abbia costituito la mera occasione, **viene meno appunto il nesso causale** tra la cosa custodita e quest'ultimo e la fattispecie non può più essere sussunta entro il paradigma dell'art. 2051 c.c., **anche** quando la **condotta** possa essere stata prevista o sia stata comunque **prevedibile**, ma esclusa come evenienza ragionevole o accettabile, secondo un criterio probabilistico di regolarità causale”.
- b. tuttavia, "il **custode si presume responsabile**, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni riconducibili alle situazioni di **pericolo immanentemente connesse alla struttura ed alla conformazione stessa della cosa custodita e delle sue pertinenze**, potendo su tale responsabilità influire la condotta della vittima,
- c. la condotta della **vittima** assume **efficacia causale esclusiva**, soltanto ove possa qualificarsi come **estranea al novero delle possibilità** fattuali congruamente prevedibili in relazione al contesto, salvo in caso contrario rilevare ai fini del concorso e nella causazione dell'evento, ai sensi dell'art. 1227 c.c., comma 1;
- d. con riferimento alla **disattenzione** ciò significa che:
  - d.1. la disattenzione è **sempre prevedibile** come evenienza

d.2. ma cessa di esserlo - ed elide il nesso causale con la cosa custodita - quando risponde alla inottemperanza ad un invece prevedibile dovere di cautela da parte del danneggiato in rapporto alle circostanze del caso concreto".

Ed in concreto si rileva, dunque, che *il comportamento della vittima, la quale stava scendendo dalla macchina, non aveva in sè nulla di imprevedibile; nè il giudice di merito prospetta elementi dai quali possa dedursi, alla luce delle citate ordinanze di questa Corte del 2018, che la danneggiata abbia violato il dovere di solidarietà che impone all'utente della strada un'attenzione collaborativa con i pubblici poteri, al fine di evitare danni alla propria incolumità. Ed è palese che la sentenza impugnata non ha affrontato correttamente il profilo della responsabilità della danneggiata ai fini dell'art. 1227, comma 1, poichè non ha considerato il limite tra la violazione del dovere di cautela da parte di quest'ultima e la sicura inottemperanza del custode agli obblighi di protezione che gravano su di lui.*

---

28.08.2018  
andrea andrich  
avvocato in venezia