



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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

maggio 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

10475	3
Condominio, opposizione a precetto, impugnazione di delibera di spesa e della sentenza di rigetto: il principio dell'apparenza del gravame.	
10478	4
inagibilità di proprietà solitaria ed esonero -regolamentare- dal pagamento degli oneri condominiali. Bilanciamento degli interessi. Transitorietà del mancato utilizzo ed abbandono di cose o servizi comuni.	
10733	6
ancora su condominio e canone (o tassa) di occupazione di spazi pubblici; sottrazione all'uso normale o utilizzazione particolare	
10866	7
vecchio e nuovo: sulle modalità di rituale convocazione dell'assemblea	
10896	10
ancora un obiter ex art. 2051 c.c.-	
11087	10
condominio e canone per l'occupazione di area pubblica (cosap) natura non tributaria dell'obbligazione e competenza	
11156	11
condominio, uso degli spazi comuni, legittimazione del conduttore ed innovazione: alterazione della sostanza della cosa comune (anomala) e cassonetti condominiali	
11287	12
ancora su condominio e distanze.	
Inapplicabilità delle norme sulle distanze, in caso di costruzione preveniente.	
11288	14
muro perimetrale (e maestro) di edifici limitrofi confinanti: parte comune?	
11289	16
impugnazione di delibera assembleare e verifica dei criteri di riparto della spesa di riscaldamento: ancora su nullità ed annullabilità	
11290	17
formazione e revisione della tabella millesimale ed onere della prova	
11609	18
regolamento di condominio e destinazione delle proprietà solitarie	
11670	19
in tema di uso della cosa comune: scarico ed evacuazione dei vapori di cottura: poteri dell'assemblea (una conferma)	

11671	20
manutenzione del lastrico condominiale, infiltrazioni d'acqua e risarcimento del danno da parte dell'appaltatrice e del condominio committente-	
12120	22
in tema di prorogatio e diritto al compenso	
12501	24
in attesa delle Sezioni Unite: intervento volontario adesivo del singolo condomino. La rappresentanza processuale reciproca	
12525	25
ancora in tema di legittimazione dell'amministratore e sanatoria del difetto di autorizzazione	
12829	28
ancora su condominio e appalto	
13031	29
accertamento giudiziale dell'esistenza o meno di un condominio	
13293	31
ancora su colpa, condominio minimo, rimborso spese urgenti e risarcimento del danno per cattivo funzionamento della canna fumaria	

10475

Condominio,
opposizione a
precetto,
impugnazione di
delibera di spesa e
della sentenza di
rigetto: il principio
dell'apparenza del
gravame.

Con **Cassazione civile, sez. VI, 03/05/2018, n. 10475** vengono esaminati una serie di problemi, che sono di frequente ricorrenza.

Si trattava dell'opposizione a precetto, con la quale il ricorrente "contesta(va) il diritto della parte istante di procedere all'esecuzione" "ex art. 615 c.p.c. e ss."

Si opponeva, infatti, al precetto, si opponeva al precetto con cui il condominio gli aveva intimato il pagamento delle quote condominiali dovute quote condominiali relative al consuntivo lavori di ristrutturazione della palazzina.

L'opponente deduceva che *il pagamento richiesto appariva incongruente rispetto ai lavori conteggiati per la manutenzione e comunque non approvati dal condomino*. Nel dettaglio, chiedeva "dichiararsi inefficace il decreto ingiuntivo"; "per l'effetto, dichiararsi l'inefficacia dell'atto di precetto"; infine, "dichiararsi per contro la compensazione integrale o parziale del credito" per i danni subiti al proprio appartamento a causa dei lavori sulla terrazza sovrastante.

Il Tribunale dichiarava inammissibile l'opposizione, qualificando la domanda come opposizione all'esecuzione e ritenendo, di conseguenza, non **"contestabile la validità, legittimità o giustizia del provvedimento titolo esecutivo, allorquando siano predisposti per tale controllo specifici mezzi di impugnazione"**.

Ciò in quanto, secondo il Tribunale, l'opposizione all'esecuzione promossa costituiva rimedio sussidiario rispetto all'opposizione a decreto ingiuntivo che si sarebbe dovuta proporre al fine contestare il fondamento della pretesa creditoria, seguendo i termini e le forme proprie del rito monitorio.

Questo passaggio, che ha trovato piena conferma nei successivi gradi, conferma un orientamento assolutamente consolidato: nello specifico del condominio è, infatti, noto che con l'opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali non dovuti, non possono esser fatte valere ragioni di invalidità della delibera assembleare di approvazione della spesa.

In pratica, **non è possibile far (tardivamente) valere, in sede di opposizione a precetto (o a decreto ingiuntivo) vizi e, più in generale, censure, valorizzabili esclusivamente a' sensi dell'art. 1137 c.c. , con lo specifico rimedio dell' impugnazione di delibera assembleare, per contrarietà a legge o regolamento (controllo di sola legittimità).**

Della delibera (di cui il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo) può verificare solo l'esistenza e la perdurante efficacia (non già la validità: salvo, si osserva, la rilevazione di cause di nullità, che il giudice può evidenziare in via officiosa).

Proponeva appello il soccombente, ma la Corte lo dichiarava inammissibile, perché – all' epoca- la sentenza di opposizione all'esecuzione poteva esser impugnata solo con ricorso per Cassazione.

Nel rigettare il ricorso la Cassazione ribadisce i seguenti principi processuali:

1. rientra nel potere-dovere del giudice, esercitabile anche d'ufficio, il compito di **qualificare correttamente l'azione, a prescindere dal nomen iuris attribuito dalla parte** all'atto introduttivo, sulla base di una indagine sostanziale che investe il petitum e la causa petendi (ex multis Cass., Sez. Un., n. 18623/2008).
2. il regime impugnatorio del provvedimento deriva dal principio **dell'apparenza, sicchè l'impugnazione deve essere proposta nelle forme previste dalla legge per la domanda così come è stata qualificata dal giudice, a prescindere dalla correttezza o meno di tale qualificazione**, e non come le parti ritengano che debba essere qualificata (Cass., Sez. Un., n. 390/2011; Cass., Sez. Un., n. 4617/2011; Cass., Sez. 6, n. 171/2012; Cass., Sez. 3, n. 17408/2012; Cass., Sez. 3, n. 6107/2013; Cass., Sez. 3, n. 8137/2014; Cass., Sez. 3, n. 26294/2007)
3. in concreto: poichè il giudice di primo grado aveva qualificato la domanda come opposizione all'esecuzione, il rimedio impugnatorio offerto dall'ordinamento era il ricorso per cassazione, in virtù dell'art. 616 c.p.c. nel testo novellato dalla L. n. 52 del 2006, art. 14 applicabile ratione temporis nel procedimento de quo, deciso con sentenza depositata il 25.9.2006.
4. Il principio dell'apparenza è stato ritenuto **prevalente proprio per offrire alle parti un ancoraggio obbiettivo circa l'autorità da adire in sede di gravame**, individuabile sulla base di quanto deciso dal primo giudice adito in ordine alla qualificazione della controversia.

Alla luce delle ragioni esposte, la sentenza impugnata risulta ineccepibile, perchè non poteva procedere a quella riqualificazione dell'originaria opposizione invocata dall'appellante, ma doveva limitarsi a rilevare l'inammissibilità del rimedio adottato.

10478

inagibilità di proprietà solitaria ed esonero - regolamentare- dal pagamento degli oneri condominiali. Bilanciamento degli interessi. Transitorietà del mancato utilizzo ed abbandono di cose o servizi comuni.

Si occupa della vicenda **Cassazione civile, sez. VI, 03/05/2018, N° 10478**, traendo spunto dall'impugnazione di delibera, con la quale un condomino si doleva dell'intervenuta approvazione di un bilancio di esercizio, che poneva a suo carico le spese di riscaldamento.

Adduceva -a sostegno del gravame- che il Comando dei VV.FF. aveva dichiarato l'appartamento inagibile sino al ripristino delle condizioni di sicurezza, sicchè aveva diritto alla riduzione del 50% della quota inerente alle spese di riscaldamento, come previsto da uno specifico articolo del regolamento condominiale

Il Tribunale accoglieva la domanda, annullando la delibera.

Il condominio proponeva appello, che – tuttavia- veniva rigettato.

Tale pronuncia veniva ricorsa per Cassazione dal condominio soccombente, gravame che la Corte accoglieva, sviluppando un rigoroso e articolato percorso argomentativo.

1. La Corte di Appello riteneva la fattispecie inquadrabile nella norma del regolamento condominiale secondo cui "*se un'unità rimanesse disabitata durante il periodo invernale per un periodo superiore a due mesi il condomino interessato potrà ottenere una riduzione del 50 % della quota a suo carico facendone richiesta con lettera raccomandata chiudendo i corpi radianti e facendolo constatare all'amministrazione o a un suo incaricato*".
2. Correttamente, tuttavia, il Condominio rilevava che tale disposizione andava coordinata con altra, secondo cui "*nessun condomino può sottrarsi al pagamento della quota parte di spese che gli compete, nemmeno mediante abbandono o rinuncia delle proprietà comuni*".
3. Di tali due disposizioni si doveva dare un'interpretazione di buona fede, facendo applicazione dei canoni di ermeneutica contrattuale ex artt. 1362 e 1363 c.c., distinguendosi – sub specie esonero-riduzione spesa del riscaldamento tra **inagibilità temporanea** ed **inagibilità permanente**.
4. pacifico che il regolamento condominiale (in quanto contratto) va interpretato secondo le regole dettate per l'interpretazione dei contratti (1362 c.c.), si deve osservare che:
 - 4.1. in tema di interpretazione del contratto, ai fini della ricerca della **comune intenzione dei contraenti** il principale strumento è rappresentato dal **senso letterale** delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto, il cui rilievo deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, sicchè le singole clausole vanno considerate **in correlazione** tra loro, dovendo procedersi al loro coordinamento a norma dell'art. 1363 c.c., e dovendosi intendere per "senso letterale delle parole" **tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale**, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato (Cass. nn. 14460/2011;4670/09, 18180/07, 4176/07 e 28479/05).
 - 4.2. è, pertanto, errata l'esegesi fissata esclusivamente su di una singola parola o frase, astratta dal resto della stessa o di altre clausole del contratto, cui pure deve applicarsi il medesimo canone interpretativo.
5. Proprio tale interpretazione letterale – comparativa ha obliterato la Corte, avendo letto "singolarmente" la norma sulla sospensione temporanea della spesa, in caso di inutilizzabilità dell'immobile nel periodo invernale per almeno due mesi.
 - 5.1. l'interpretazione isolata dell'art. 5 del regolamento conduce a qualificare erroneamente il caso di specie come **provvisoria sospensione dell'utilizzo dell'impianto di riscaldamento**.
 - 5.2. per contro, il complesso delle clausole contrattuali, dimostra chiaramente che lo scopo delle previsioni era nel senso di tutelare **parametrando e bilanciando** l'interesse del **singolo condomino** in caso di temporaneo non utilizzo dell'impianto e, al contempo, **salvaguardare le ragioni del Condominio** da una eventuale mancata contribuzione alle spese condominiali per una scelta

prolungata, si potrebbe dire "strutturale", della proprietà quale l'abbandono o la rinuncia alla proprietà comune di un impianto.

6. In pratica, dice la Corte, l'inagibilità fino al ripristino delle condizioni di sicurezza, non poteva esser qualificata come "**temporaneo non utilizzo**", bensì come "**abbandono o rinuncia della proprietà comune**".

Si doveva, infatti, tenere conto del fatto per cui **la mancata riattivazione dell'impianto, perdurante nel tempo già per quattro anni al momento della delibera, alla stregua del principio di buona fede contrattuale, mutava l'iniziale situazione di temporaneità dell'inagibilità in inagibilità permanente.**

La "sospensione temporanea" andava ad arrestarsi all'ipotesi in cui essa diviene mezzo per realizzare l'esonero totale dal pagamento, tale da integrare "abbandono... delle cose comuni": si tratta – all'evidenza- di un canone di portata generale, con il quale (anche considerato il disposto dell'art. 1118 c.c. "il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni", norma che – all'evidenza- si rapporta in via diretta ed immediata al disposto dell'art. 1123 c.c.).

10733

ancora su
condominio e canone
(o tassa) di
occupazione di spazi
pubblici; sottrazione
all'uso normale o
utilizzo
particolare

Si conferma un consolidato ammaestramento. **Cassazione civile, sez. II, 04/05/2018, n. 10733.**

L'occasione è data dall'opposizione ad avviso di liquidazione, con il quale il comune chiedeva il pagamento di un determinato *importo a titolo di canone per l'occupazione di spazi di aree pubbliche per l'anno 2005 (griglie e intercapedini poste lungo il perimetro dell'edificio condominiale)*.

I giudici del merito ritenevano che il canone per l'occupazione di spazi di aree pubbliche presupponesse l'esistenza di una concessione, che nella specie non era stata rilasciata, deducendo da ciò che il comune non poteva pretendere alcunché.

L'ente ricorreva per Cassazione ponendo la questione se l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi di aree pubbliche (COSAP) implicasse – o meno - l'esistenza di un provvedimento di concessione, in guisa che il canone non è dovuto in mancanza di tale provvedimento e al cospetto di una occupazione abusiva, come ha ritenuto la sentenza impugnata, ovvero se la concessione possa essere solo presunta, con la conseguenza che il canone è dovuto anche in caso di occupazione abusiva: questa è la tesi sostenuta con il ricorso.

Ribadisce la Cassazione che (Cass. 18037/2009) "il **canone** per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, istituito dal D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 63, come modificato dalla L. n. 448 del 1998, art. 31, è stato concepito dal legislatore come un quid ontologicamente **diverso**, sotto il profilo strettamente giuridico, dalla **tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche**. Esso è, infatti, configurato come **corrispettivo di una concessione, reale o presunta (nel caso di occupazione abusiva), dell'uso esclusivo** o speciale di beni

pubblici ed è dovuto non in base alla **limitazione** o sottrazione all'uso normale o collettivo di parte del suolo, ma in relazione all' **utilizzo particolare** (o eccezionale) che ne trae il singolo. Ne deriva che è obbligato al pagamento del canone il condominio che abbia sostituito con griglie una parte del piano di calpestio di un'area gravata da servitù pubblica di passaggio, al fine di migliorare il godimento dei locali sottostanti al suolo, e ciò in quanto esso gode di un'utilizzazione particolare dell'area medesima”;

Conformemente a tale ricostruzione, peraltro, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno ripetutamente *escluso la natura tributaria delle controversie* attinenti alla debenza del canone in questione (Cass., S.U. (Ord.), n. 14864/2006; conf. S.U. (Ord.), n. 12167/2003);

Quindi, il ricorso è accolto ed il giudice del rinvio è chiamato a valutare la fondatezza della domanda del condominio che mirava ad ottenere l'annullamento dell'avviso di liquidazione per “canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche”.

10866

vecchio e nuovo:
sulle modalità di
rituale convocazione
dell'assemblea

Ecco una fattispecie sulla quale la riforma ha veramente innovato.

Lo ricorda **Cassazione civile, sez. II, 07/05/2018, n. 10866**.

La causa traeva origine dall'impugnazione di delibera assembleare, conclusasi con una pronuncia di cessazione della materia del contendere, il condominio aveva adottata altra delibera in sostituzione di quella impugnata, dichiarava venuto meno l'interesse del ricorrente alla definizione dello stesso, e lo condannava al pagamento delle spese di lite, avendone accertata la soccombenza virtuale, con riferimento alle ragioni di opposizione, relative alle modalità di convocazione dell'assemblea.

L'appello veniva rigettato, posto che la Corte di Appello rilevava:

- la convocazione ai sensi dell'art. 1136 c.c., non è soggetta a forme particolari, e può essere dimostrato in qualunque modo che il condomino l'abbia, comunque, ricevuta, la convocazione dell'assemblea condominiale che ha adottato la delibera oggetto del giudizio risultava corretta
- non poteva ritenersi integrata la violazione dell'art. 1105 c.c., essendo costante l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale “l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale, non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede l'irregolarità della convocazione”

Tale opinamento è pienamente confermato dalla Cassazione, che rigetta il ricorso, ben – peraltro- evidenziando la differenza tra “vecchio” e “nuovo”.

a) con la riforma

Si premura, infatti, di evidenziare che ratione temporis la fattispecie in esame va riferita alla **normativa precedente alla L. n. 220 del 2012**, (riforma

del condominio) e cioè all'art. 1136 c.c., nella sua versione precedente alla riforma del condominio, e, comunque, ai principi espressi da questa Corte in materia.

La nuova disciplina (sottolineandosi, così, la radicale differenza rispetto al passato, sotto lo specifico profilo della ritualità della convocazione dell'assemblea) prevede:

1. l'avviso di convocazione, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione
2. deve contenere contenente la specifica indicazione degli elementi all'ordine del giorno,
3. l'avviso presenta, altresì, delle forme vincolate di comunicazione:
 - 3.1. a mezzo di posta raccomandata,
 - 3.2. posta elettronica certificata,
 - 3.3. fax
 - 3.4. tramite consegna a mano,
4. deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

b) prima della riforma

Diverse – invece- le modalità di convocazione nel precedente ordinamento codicistico.

Prima di questa riforma era orientamento pacifico in dottrina ed in giurisprudenza che " **in tema di condominio degli edifici, non è previsto alcun obbligo di forma per l'avviso di convocazione dell'assemblea, sicchè la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio della libertà delle forme, salvo che il regolamento prescriva particolari modalità di notifica del detto avviso**".

Si aveva – peraltro – cura di precisare che l'eventuale **previsione regolamentare in ordine alla forma della convocazione dei condomini all'assemblea condominiale, trattandosi di prescrizione a contenuto organizzativo, ovvero, propriamente "regolamentare", poteva essere modificata ed anche per "facta concludentia" cioè, per una prassi seguita dagli amministratori del condominio.**

Ma il regolamento (ricorda la Corte) è un contratto, che deve essere interpretato secondo le norme dettate in tema di contratti: ciò con specifico riguardo alle disposizioni "organizzative", mentre solo quelle di contenuto contrattuale, possono incidere sulla proprietà dei beni comuni o esclusivi (c.d. regolamento contrattuale o non assembleare).

E', quindi, per definire quali fossero le effettive norme da rispettare per affermare la regolarità della costituzione-convocazione dell'assemblea, si deve aver riguardo, in primo luogo, ai sensi dell'art. **1362 c.c., comma 2, anche alla luce del comportamento posteriore** avuto dai condomini al medesimo regolamento.

Proprio tenendo conto di questo canone, la Corte di merito ha ritenuto legittima la convocazione dei condomini *mediante avviso immesso presso la cassetta*

postale dei singoli condomini posto che tale modalità di convocazione era la *prassi seguita dagli amministratori del Condominio*.

E la “prassi” (dice la Corte) può derogare (se legittimata dall’ unanime comportamento di tutti i condomini) anche alla norma regolamentare: ciò è avvenuto nel caso di specie.

È vero che il regolamento prevedeva espressamente che la convocazione fosse effettuata mediante lettera raccomandata.

Ma – in assenza di contestazioni una volta che si sia consolidata una diversa (e più immediata) prassi di convocazione, in particolare quella di convocare le assemblee condominiali mediante avviso immesso presso la cassetta postale dei singoli condomini – proprio nel comportamento pacificamente assunto da tutti i condomini, si doveva ritenere l’atteggiarsi della volontà dei condomini stessi, con riferimento alle modalità di convocazione dell’assemblea.

c) un’ulteriore precisazione

Alla Corte è offerta l’occasione di ribadire che – anche in materia di impugnazione di delibera assembleare, vige il principio della “corrispondenza tra chiesto e pronunciato”.

Infatti, si riafferma che l’annullamento, in caso di impugnazione di delibera, può esser pronunciata solo ed esclusivamente per i motivi dedotti con l’atto di impugnazione di delibera.

Nessuna ulteriore ragione (diversa da quelle originariamente dedotte) può essere addotta in costanza di giudizio: se ciò avviene la sentenza è viziata.

Ma ciò non è avvenuto nel caso di specie.

Correttamente la Corte territoriale ha rilevato che nel giudizio di appello *il ricorrente deduceva un vizio di convocazione dell’assemblea condominiale che non era avvenuta a mezzo di lettera raccomandata cinque giorni prima della data stabilita*, secondo quanto previsto dall’art. 14 del Regolamento condominiale, ma non anche di non aver ricevuto alcuna comunicazione.

Proprio per non essersi doluto di tale (diversa) patologia (appunto, la mancata ricezione della comunicazione) non poteva dolersi del fatto che doveva essere il condominio ad allegare e provare che la “prassi” aveva comunque assicurato la conoscenza dell’avviso di convocazione a tutti i condomini.

Esattamente, quindi, considerata la soccombenza virtuale (cioè, l’infondatezza delle ragioni di doglianza sviluppate per sostenere l’invalidità della delibera poi sostituita) il Tribunale aveva condannato il ricorrente-impugnante alla rifusione delle spese di causa.

10896

ancora un obiter ex
art. 2051 c.c.-

La decisione resa da **Cassazione civile, sez. VI, 08/05/2018, n. 10986** si segnala essenzialmente per la conferma delle statuizioni di merito, che perimetrano – in concreto- una pratica applicazione della responsabilità da cose in custodia.

I giudici del merito (con statuizione confermata in Cassazione, ancorchè per il tramite di una declaratoria di inammissibilità) avevano rigettato la domanda avanzata dal ricorrente al fine di ottenere il risarcimento dei danni asseritamente subiti per effetto di sua **caduta nelle scale di edificio condominiale provocata dall'essere scivolato su sostanza liquida su un gradino**.

L' esclusione di qualsivoglia responsabilità in capo al condominio è fondata sul fatto che, nelle fasi di merito si era ritenuta la mancanza della "prova del nesso di causalità", poiché si era potuto accertare che il danneggiato aveva affrontato le scale "con le mani occupate dalle buste della spesa".

Più che correttamente, quindi, si doveva negare la responsabilità del condominio dovendosi escludere qualsivoglia profilo di colpa ex art. 2051 c.c. Infatti (e l'indicazione di tali elementi evidenzio, poiché essi possono esser efficacemente assunti a linee-guida)

- i gradini non presentavano alcuna anomalia,
- il pericolo era dovuto a materiale oleoso del tutto occasionalmente presente
- neppure era stata dedotta la riferibilità di colpevole abbandono dello stesso materiale).

11087

condominio e canone
per l'occupazione di
area pubblica (cosap)
natura non tributaria
dell'obbligazione e
competenza

La questione è esaminata da **Cassazione civile, sez. trib., 09/05/2018, n. 11087**, chiamata a pronunciarsi suò ricorso, proposto dal condominio avanti la Commissione Tributaria avverso una cartella di pagamento dell'importo relativa al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (COSAP).

Il Comune, ente impositore, proponeva impugnazione, deducendo (come pure in Cassazione, dopo il rigetto dell'appello) il *difetto di giurisdizione del giudice tributario, in relazione alla sentenza n. 64 del 2008 della Corte costituzionale che ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, art. 2, comma 2, secondo periodo*, che disponeva che "appartengono alla giurisdizione tributaria anche le controversie relative alla debenza del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche previsto dal D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, art. 63, e successive modificazioni" - come modificato dal D.L. 30 settembre 2005, n. 203, art. 3-bis, comma 1, lett. b), convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248, art. 1, comma 1, - nella parte in cui attribuiva la giurisdizione in tema di COSAP al giudice tributario anzichè al giudice ordinario.

La Cassazione ha ritenuto la manifesta fondatezza del motivo, proprio a seguito della cennata declaratoria di incostituzionalità, in **considerazione della natura non tributaria del canone**: costantemente, si ricorda, si è dichiarato che **le controversie attinenti al COSAP non hanno natura tributaria**.

Tale ricostruzione (sempre caldeggiata dalla giurisprudenza di legittimità) fa venir meno (rileva la Corte Costituzionale) fa **necessariamente venir meno il fondamento costituzionale della giurisdizione del giudice tributario**, con la conseguenza che **l'attribuzione a tale giudice della cognizione di tali controversie si risolve inevitabilmente nella creazione, costituzionalmente vietata, di un "nuovo" giudice speciale vietato dall'art. 102 Cost., comma 2.**

La Corte ricorda, conclusivamente, il proprio consolidato orientamento, in forza del quale **“in tema di riparto di giurisdizione, spettano alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie relative al canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (COSAP)”** (Cass. 14 settembre 2016, n. 18108; Cass., SU, 28 ottobre 2015, n. 21950; Cass., SU, 30 marzo 2011, n. 7190; Cass., SU, 26 novembre 2011, n. 28161 del 2008).

Dal che l'accoglimento del ricorso.

11156

condominio, uso degli spazi comuni, legittimazione del conduttore ed innovazione: alterazione della sostanza della cosa comune (anomala) e cassonetti condominiali

La pronuncia di **Cassazione civile, sez. II, 09/05/2018, n. 11156** merita attenzione, più che per la decisione finale (che è meramente interlocutoria, risolvendosi nell' annullamento della sentenza di appello e nel rinvio degli atti al giudice di appello, avanti il quale – originariamente – il giudizio di gravame si era svolto nel difetto di contraddittorio nei confronti di un litisconsorte necessario, in quanto interveniente adesivo nel giudizio di primo grado), per la fattispecie concretamente esaminata, da parte dei giudici del merito.

L'attore si lamentava che l'amministratore, *senza una preventiva delibera assembleare, avesse collocato nell'aiuola condominiale antistante i locali commerciali in cui esercitava la propria attività di torrefazione i contenitori della raccolta differenziata.*

L'attrice riteneva che fosse configurabile una **violazione degli artt. 1102 e 1120 c.c.**, in quanto la collocazione dei contenitori aveva, a suo dire, compromesso il **diritto di godere dell'aiuola** condominiale ed aveva provocato un'alterazione della destinazione originaria del bene condominiale. Il condominio, nel costituirsi in giudizio **eccepiva preliminarmente la carenza di interesse** ad agire dell'attrice, in quanto non proprietaria di alcun immobile condominiale (e mera conduttrice di quello utilizzato in concreto).

Intervenivano (aderendo alle difese degli attori) i due proprietari-locatori dell'immobile (la cui mancata citazione, nel giudizio di appello, ha poi determinato la cassazione con rinvio – meglio, la remissione al giudice di appello, con annullamento della precedente sentenza- della decisione ricorsa).

Il Tribunale rigettava le domande dell'attrice e degli interventori volontari, sulla base delle seguenti considerazioni:

- 1) il **conduttore ha diritto**, a norma dell'art. 1102 c.c., all'uso della cosa comune ed è legittimato ad agire per far valere nei confronti del condominio il suo diritto all'**utilizzo della cosa comune**, al pari di tutti i condomini;

- 2) nella fattispecie non era, però, ravvisabile una violazione nè dell'art. 1102 c.c., nè dell'art. 1120 c.c., tenuto conto che, ai fini della distinzione tra **innovazioni** consentite e innovazioni vietate, **non** basta che la nuova opera **incida sull'entità materiale** della cosa comune, occorrendo che **ne alteri la sostanza**, con mutamento dell'essenza funzionale e strutturale, o ne muti la destinazione;
- 3) la collocazione dei cassonetti nell'aiuola non aveva impedito ad alcun condomino di utilizzare la cosa comune, anzi aveva permesso di utilizzarla per un uso che si era reso necessario;
- 4) per ragioni di **sicurezza pubblica** (tutela di un magistrato particolarmente esposto che risiedeva nel condominio) proprio l'aiuola condominiale esterna oggetto del giudizio era stata individuata come zona più idonea per il posizionamento dei cassonetti di raccolta;
- 5) la collocazione dei bidoni nell'aiuola condominiale permetteva **l'uso della cosa comune da parte di tutti i condomini e doveva ritenersi consono alla destinazione d'uso comune** della stessa, risultava assicurato ad ogni singolo partecipante l'esercizio del suo diritto e **non** si ravvisava neppure una **lesione del decoro architettonico** del condominio, essendo i cassonetti stati collocati chiusi e nascosti alla vista dalle siepi e nell'area posta in corrispondenza dello spazio che fino ad allora era stato occupato dai cassonetti;
- 6) la mancanza di una preventiva delibera assembleare, era stata successivamente sanata dalla ratifica dell'operato dell'amministratore effettuata da successiva delibera.

Su tali affermazioni non si pronuncia espressamente la Corte di Cassazione: tuttavia (considerando che essi sono stati sostanzialmente condivisi dalla Corte di Appello) sono postulati che ben possono essere assunti come “linee-guida” per la gestione di situazioni simili a quella considerata dalla sentenza in commento.

E' particolarmente interessante rilevare che la Corte di Appello aveva dichiarato manifestamente infondato (e, quindi, inammissibile) il gravame, rilevando che la società appellante non aveva alcun titolo per lamentare la violazione degli artt. 1102 e 1120 c.c., non essendo, la stessa, proprietaria dell'area verde per cui era causa (in quanto mera conduttrice).

11287

ancora su
condominio e
distanze.

Inapplicabilità delle
norme sulle distanze,
in caso di costruzione
preveniente.

Di condominio e distanze si occupa **Cassazione civile, sez. II, 10/05/2018, n. 11287**. La causa trae origine dalla domanda di una società, proprietaria di alcune unità immobiliari inserite nel complesso condominiale, con la quale si chiedeva che il convenuto, proprietario dei "contigui immobili", fosse condannato alla chiusura di una finestra aperta in violazione delle distanze dal confine di proprietà condominiale e ne chiedeva la condanna alla riduzione a luce.

Il convenuto reclamava il proprio diritto di mantenere l'apertura, in forza di convezione intercorsa con l'originaria dante causa (proprietaria dei due lotti sui quali aveva poi realizzato entrambi i manufatti); in via riconvenzionale chiedeva, altresì, che venisse accertata l'esistenza di un rapporto di condominio fra la sua proprietà e quella originariamente acquistata dall'originaria proprietaria, per cui estendeva il contraddittorio nei confronti di tutti i proprietari del Condominio, aventi causa da detta ultima società.

Il giudice adito, con sentenza non definitiva, riservata alla decisione definitiva la esatta individuazione delle parti comuni e la formazione delle tabelle millesimali, in accoglimento della domanda riconvenzionale, *rigettata quella attorea, accertava l'esistenza di un unico condominio, costituito già con la convenzione e di fatto realizzato dall'impresa costruttrice.*

La Corte di Appello respingeva il gravame e per l'effetto confermava la decisione di primo grado.

La società ricorrente denuncia la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. (sotto una pluralità di profili); doglianze che (tutte) la Cassazione respingeva, rilevando:

a) per quanto riguarda la nascita del condominio

1. i giudici del merito (con valutazione incensurabile in sede di legittimità) ha scrutinato la questione della **esistenza fattuale del condominio**, esaminandola adeguatamente, ritenendone la sussistenza in concreto;
2. è stata così confermata la esistenza del Condominio deducendo la circostanza "**ipso iure et facto**", secondo l'accezione fattuale e giuridica delineata più volte dalla stessa Cassazione (ex multis, Cass. n. 17332 del 2011) *Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli art. 1117 ss. c.c., anche il cd. supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati*“),
3. nel caso concretamente sottoposto al suo esame, tale requisito doveva ritenersi sussistente nella convenzione originaria *"con la quale l'originario proprietario, aveva promesso di vendere un terreno, rimanendo proprietario di altro limitrofo, mentre l'acquirente si era impegnata a costruire, su entrambi i terreni, un complesso edilizio che avrebbe dovuto formare, con quello rimasto di proprietà all'originario alienante, un unico Condominio, pur rimanendo nella esclusiva, distinta, proprietà i due blocchi da cielo a terra"*.

b) per quanto riguarda la disciplina delle distanze

1. costituisce giurisprudenza consolidata (Cass. 7 aprile 2015 n. 6923) quella in forza della quali in tema di condominio degli edifici (che, peraltro, costituiscono “norma speciale” che prevale su quella generale in tema di distanze, potendosi fare applicazione delle disposizioni in tema di

- distanze solo in quanto non espressamente derogate dalle norme in materia di condominio degli edifici, n.d.r.) l'applicabilità delle norme sulle **distanze legali** trova un **limite** per la ipotesi di **opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio**,
2. nel caso di costruzione c.d. preveniente, infatti, **l'intero edificio, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente precostituito o modificato dal proprietario**, anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano, con la conseguenza che queste comportano
 - 2.1. il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 c.c.) e l'insorgere del condominio
 - 2.2. la costituzione in deroga (od in contrasto) al regime legale delle distanze di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, in base a uno schema assimilabile a quello dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia (in tal senso v. anche giurisprudenza risalente: Cass. n. 139 del 1985).

c. sulla titolarità del diritto di azione e veduta

La **titolarità del diritto reale** di veduta costituisce una **condizione dell'azione** al fine di esigere l'osservanza da parte del vicino delle distanze di cui all'art. 907 c.c. e, come tale va **accertata anche di ufficio dal giudice**, salvo che non vi sia stata dalla controparte l'ammissione, esplicita o implicita, purchè inequivoca, della relativa sussistenza.

In materia di vedute, infatti, l'art. 907 c.c., richiede espressamente che il diritto di avere vedute dirette verso il fondo del vicino sia stato acquistato da chi ne pretende il rispetto, vale dire della, facoltà di esercitare l'inspectio e la prospectio in alienum dalle aperture praticate sulla parete a distanza dal confine con il fondo del vicino inferiore a quella prescritta dall'art. 905 c.c. (Cass. Sez. Un. n. 11489 del 2002 e Cass. n. 3859 del 1988; v. successivamente Cass. n. 11956 del 2009 e Cass. n. 4192 del 2017).

11288

muro perimetrale (e maestro) di edifici limitrofi confinanti: parte comune?

Della vicenda si occupa **Cassazione civile, sez. II, 10/05/2018, n. 11288** di cui estrapoliamo solo la parte che ne occupa.

In una ben più articolata vicenda, al Corte Coerenziatrice ha occasione di pronunciarsi sulla natura di bene comune (o meno) del muro perimetrale.

La Corte (discutendosi della natura di un muro come parte comune dell'edificio, condiviso tra il condominio ed il limitrofo immobile di proprietà dell'attore), si pronuncia su un motivo di ricorso che riguardava *la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., in merito alla individuazione del muro perimetrale come parte comune dell'edificio e comunque ritenuto in comproprietà con la limitrofa proprietà dell'attore, oltre a violazione e a falsa applicazione dell'art. 1123 c.c. in merito al riparto delle spese di ripristino dello stesso, così come dell'obbligo risarcitorio per i danni dallo*

stesso propagati in capo a tutti i condomini in proporzione alle quote millesimali secondo la tabella di proprietà generale "A".

Il rigetto del ricorso avviene sulla cortea delle seguenti argomentazioni:

1. il sintagma "**muro maestro**" - che viene riproposto anche nel novellato art. 1117 c.c. di cui alla L. n. 220 del 2012 - **non va inteso in senso strettamente ingegneristico**, come vorrebbe la ricorrente, in quanto negli edifici realizzati con intelaiature di pilastri ed architravi in cemento armato, privi pertanto di "mura portanti", **il muro maestro coincide con il muro perimetrale** dell'edificio (che altrimenti risulterebbe uno scheletro vuoto, privo di qualsiasi utilità), perchè esso vale a conferire al manufatto i caratteri di una struttura abitativa.
2. "I **muri perimetrali** dell'edificio in condominio - i quali, anche se non hanno natura e funzioni di muri maestri portanti, **delimitano** la superficie coperta, determinano la consistenza volumetrica dello edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti termici e atmosferici, e ne delineano la sagoma architettonica - **sono da considerare comuni a tutti i condomini anche nelle parti che si trovano in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e quando sono collocati in posizione, avanzata o arretrata, non coincidente con il perimetro** esterno dei muri perimetrali esistenti in corrispondenza degli altri piani, come normalmente si verifica per i piani attici" (Cass. n. 839 del 1978); ancora: "I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. **in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici**, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dello immobile" (Cass. n. 3867 del 1986).
3. Conclusivamente: il muro perimetrale è comune perchè **dà sagoma all'edificio, ne assicura la fruibilità abitativa e la conservazione rispetto agli agenti atmosferici**. Il muro perimetrale può essere portante, ossia **maestro**, ma anche ove **privo di detta funzione strutturale**, non risulta esclusa la comproprietà per essere comunque condominiale (v. Cass. n. 4437 del 2017; Cass. n. 24295 del 2014; Cass. n. 16097 del 2003; Cass. n. 4314 del 2002; Cass. n. 10008 del 1991).

Per l'effetto, quando sia accertata la natura non strutturale, ma pur sempre delimitativa di detti muri, in quanto parti comuni le spese relative (per riparazione – manutenzione; ma anche per il risarcimento del danno causato da detto immobile a proprietari terzi) va ripartita secondo la tabella **spese generali di proprietà**. Si legge, al proposito, nella motivazione: *costituisce logico corollario della ritenuta natura del muro perimetrale l'applicazione della Tabella A quanto al riparto delle spese occorrenti per ripristinarne la funzionalità e per la distribuzione dei costi per il*

risarcimento dei danni cagionati al singolo condomino dall'incuria nella conservazione del bene comune"

11289

impugnazione di delibera assembleare e verifica dei criteri di riparto della spesa di riscaldamento: ancora su nullità ed annullabilità

Ancora sul riscaldamento: ne parla **Cassazione civile, sez. II, 10/05/2018, n. 11289**, chiamata a pronunciarsi sulla materia a seguito di impugnazione di delibera assembleare.

La controversia trae origine dall'impugnazione proposta avverso una serie di delibere assembleari con le quali l'assemblea variamente ripartiva le spese di riscaldamento, sul presupposto, peraltro, che nulla sul punto specifico, disponesse il regolamento di condominio.

Con una serie di assemblee (ordinarie e straordinarie) si definivano alcuni criteri (per unità immobiliari; misto: 30% spettava per numero di unità immobiliari ed il 70% tra singoli condomini; ancora: secondo una tabella di conversione, all'esito della quale, poi, il coefficiente fisso per il riscaldamento doveva essere portato dal 30% al 50%", il restante 50% doveva essere addebitato in base a "la media tra le due tabelle - di conversione e presentata dal condomino-).

La corte di appello rilevava che *il regolamento condominiale invocato non prevedeva alcun criterio di riparto per le spese condominiali*, e che le delibere che *non potevano essere ritenute nulle essendo state assunte a maggioranza e non esulando la materia dalle attribuzioni dell'assemblea per volontà del regolamento condominiale*.

Nel confermare la decisione resa dai giudici del merito, la Cassazione osserva:

1. il ricorrente lamenta la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1123, 1135 e 1137 c.c. per avere la corte di merito ritenuto solo annullabili le delibere per il mancato rispetto della "norma di chiusura" sulla ripartizione delle spese contenuta nel regolamento, nonostante il medesimo disponga in via generale che il conto di riparto delle spese occorrenti per la gestione dei servizi comuni avvenga sulla base della tabella millesimale riportata in calce; nel paragrafo recante la rubrica Ripartizione spese (pag. 14) il Regolamento dispone ancora che *"Tutte le spese, ad eccezione di quelle per le quali le leggi vigenti stabiliscono particolari criteri di ripartizione, saranno ripartite in ragione dei millesimi di cui alla tabella millesimale prima citata"*. Nonostante dette previsioni l'assemblea a maggioranza per il riparto della spesa comune di riscaldamento aveva fissato un criterio difforme, paritario ed indistinto;
2. per contro costituisce orientamento assolutamente consolidato, quello in forza del quale le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono **nulle** se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, **modifica i criteri di riparto stabiliti dalla legge** (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre sono **annullabili** nel caso in cui **i suddetti criteri vengano violati o disattesi** (v. Cass. Sez. Un. n. 4806 del 2005).

3. nel caso concreto l'assemblea del condominio non aveva modificato i criteri di riparto delle spese di riscaldamento stabiliti dalla legge (o comunque dapprima approvati in via convenzionale da tutti i condomini): non aveva, per l'effetto, esulato dalle proprie attribuzioni, sicchè si doveva escludere la nullità.

11290

formazione e
revisione della tabella
millesimale ed onere
della prova

Di millesimi si occupa **Cassazione civile, sez. II, 10/05/2018, n. 11290** chiamata a pronunciarsi su una questione di distanze (l'apertura di una finestra integrava – o meno – violazione delle distanze dal confine di proprietà condominiale), rendeva sentenza non definitiva, che in accoglimento della domanda riconvenzionale, rigettata quella attorea, *accertava l'esistenza di un unico condominio e con successiva sentenza definitiva, procedeva ad individuare tutte le parti comuni e alla formazione delle tabelle millesimali.*

A sostegno dell'impugnazione proposta veniva, tra l'altro, dedotto che *le tabelle millesimali potevano essere modificate su richiesta dei condomini ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. e le nuove tabelle avrebbero comunque tener conto della situazione esistente al momento della loro formazione e non già quello di costituzione del Condominio.*

Il ricorso è ritenuto, *prima facie*, manifestamente infondato.

Con i tre motivi il ricorrente denuncia *la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., artt. 68 e 69 disp. att. c.c. per avere il c.t.u. predisposto le tabelle millesimali senza neanche esaminare taluni appartamenti, computi condivisi dalla corte di merito sull'assunto che erano state formate secondo i criteri di cui alla circolare del 29.03.1966 n. 12480 del Ministero dei lavori pubblici*, previo accertamento degli elaborati depositati in Comune, rivelatisi conformi alla situazione di fatto per tutte le unità immobiliari.

La ricorrente sosteneva che la circolare in questione non concerneva il condominio negli edifici, bensì le cooperative edilizie, con patente violazione dei criteri indicati dall'art. 68 disp. att. c.c., trattandosi, in concreto, non di "*revisionare*" la precedente tabella propria del Condominio, bensì di formarne una nuova tabella che definisca il rapporto fra il valore delle unità dell'originario condominio in relazione al supercondominio.

Ricorda (per rigettare il ricorso) la Corte che:

1. l'attrice certamente **non era tenuta al gravoso onere probatorio di dimostrare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella**: più volte si è ribadito che il ricorrente deve (e può) fornire, anche implicitamente, la prova di siffatta divergenza (cfr Cass. n. 21950 del 2013),
2. ciò allegato, spetta al **giudice di verificare i valori di tutte le porzioni**, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse, e quindi adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (Cass. n. 5942 del 1998). Nulla avendo dedotto (se non il mancato esame di alcuni appartamenti, verificati in pianta) l'attrice sotto tale specifico

- profilo (effettivo valore degli immobili), il ricorso no poteva trovare accoglimento;
3. inoltre, l'utilizzo della circolare ministeriale n. 12480 del 1966, relativa alle cooperative edilizie fruente di contributo statale, è avvenuto come **criterio guida**, ammissibile **anche per le quote millesimali di edifici privati**. Si conferma, quindi, che per tradurre i valori indicati dagli artt. 68 e 69 disp. att. c.c.: (p.e. numero dei vani, ampiezza, e in generale, caratteristiche principali degli appartamenti) in effettivi valori, si può far riferimento anche ad atti regolamentari (nella specie determinazione dei valori delle cooperative edilizie) non necessariamente riferibili, in via esclusiva, ai valori condominiali;
 4. "l'operazione di revisionare è, inoltre, *puramente lessicale*, operando sia per la **creazione** di tabelle sia per la loro **revisione** i medesimi criteri".

11609

regolamento di
condominio e
destinazione delle
proprietà solitarie

Cassazione civile, sez. VI, 14/05/2018, n. 11609 ritorna sull'annosa questione relativa alla legittimità dei vincoli di destinazione apposti all'utilizzazione delle proprietà solitarie; più in particolare, si occupa degli strumenti interpretativi da valorizzare per determinare l'estensione del vincolo.

Quale motivo di ricorso veniva valorizzata la violazione e falsa applicazione dell'art. 1138 c.c.: la Corte di Appello aveva rigettato il gravame avverso la sentenza di primo grado che aveva accolto la domanda del condominio volta alla *cessazione dell'attività di comunità alloggio per anziani svolta da due convenuti nelle rispettive unità immobiliari site nell'edificio condominiale, perchè contrastante con clausola regolamentare che, tra l'altro, contemplava l'obbligo di destinare gli appartamenti ad uso di civile abitazione o di studi o uffici professionali privati, nonchè il divieto di adibire gli stessi a stanze ammobiliate d'affitto, pensioni e locande.*

In forza di tale clausola si è ritenuta non consentita l'attività di *accoglienza per anziani* esercitata dai convenuti, trattandosi di struttura ricettiva socio assistenziale qualificabile come di *tipo residenziale (e non di civile abitazione)*, ovvero di un "pensionato".

La Corte ritiene la manifesta infondatezza del ricorso sulla scorta del seguente percorso argomentativo:

1. i ricorrenti adducevano che i giudici del merito avrebbero realizzato (inammissibilmente) un'interpretazione analogica, o estensiva, della norma regolamentare, finendo per vietare l'attività di comunità alloggio per anziani, tra l'altro espressamente prevista dalla normativa regionale;
2. per contro, l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale (e va ricordato che solo il regolamento contrattuale può imporre specifiche limitazioni di destinazione), 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);

3. nella fattispecie concretamente considerata l'interpretazione della disposizione regolamentare non rivela le denunciate violazioni dei canoni di ermeneutica:

- 3.1. **l'interpretazione di una clausola del regolamento** di condominio, contenente la prescrizione di adibire gli appartamenti ad uso di civile abitazione o di studi o uffici professionali privati, nonché il **divieto di destinare** gli stessi a stanze ammobiliate d'affitto, pensioni e locande, come intesa a consentire le sole abitazioni private, e non anche l'uso ad abitazioni collettive di carattere stabile, ivi comprese le residenze assistenziali rivolte agli anziani, in forma di case di riposo, case famiglia o anche comunità alloggio, **non risulta nè contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, nè configgente con l'intenzione comune dei condomini** che spetta ai giudici del merito ricostruire in modo insindacabile
- 3.2. è irrilevante il fatto che le comunità alloggio per anziani debbano (secondo la legislazione regionale) possedere i requisiti edilizi previsti proprio per gli alloggi destinati a civile abitazione non contrasta con la diversa considerazione che le medesime comunità alloggio si connotano come **strutture a ciclo residenziale**, le quali prestano **servizi socio-assistenziali** ed erogano prestazioni di **carattere alberghiero**.

In pratica, par di capire, che una cosa sono le caratteristiche amministrativamente richieste per la legittimazione edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare, altra – e ben diversa cosa- è l' effettivo utilizzo che (nell' immobile “legittimo” sotto il profilo amministrativo) della proprietà solitaria può esser realizzato.

A' fini dell'eventuale violazione delle disposizioni regolamentari, si deve tener conto esclusivamente del secondo profilo: il fatto, quindi, che il regolamento imponesse una destinazione specifica sotto il profilo della caratterizzazione urbanistico-edilizia del bene, non impediva – in concreto – l'utilizzazione del bene in modo diverso (ma compatibile: servizio assistenziale; prestazioni alberghiere) con quello previsto per i requisiti edilizi della singola unità.

11670

in tema di uso della
cosa comune: scarico
ed evacuazione dei
vapori di cottura:
poteri dell'assemblea
(una conferma)

La situazione conosciuta da **Cassazione civile, sez. II, 14/05/2018, n. 11670** presenta una particolare complessità.

Vengono esaminati solo quei passaggi che presentano uno specifico interesse per la presente disamina.

La causa (variamente articolata nelle fasi di merito, sviluppatosi anche nelle fasi della richiesta di tutela di urgenza – ex art. 700 c.p.c. - e possessoria –

1168 e 1170 c.c. -) riguardava la contestazione (da parte del condominio) di un intervento, realizzato da un pubblico esercizio (ristorante) che aveva installato *uno scarico di evacuazione dei vapori di cottura* che dall'esercizio commerciale, ubicato al piano terra del fabbricato condominiale, raggiungeva il tetto dello stabile attraverso il pianerottolo tra il quinto ed il sesto piano.

Chiedevano che venisse ordinato alla convenuta di provvedere alla rimozione ed al ripristino dello status quo ante.

Il Tribunale ordinava la rimozione del manufatto, con sentenza che la Corte di appello integralmente confermava, rilevando, in particolare, che la *condotta di evacuazione successivamente realizzata costituiva, per dimensioni ed ingombro complessivo, opera del tutto nuova rispetto alla preesistente già autorizzata dal condominio.*

Tra i vari arresti della sentenza (convien rimandare alla sua integrale lettura, proprio in ragione della varietà delle questioni – sostanziali e processuali-sviluppate, non necessariamente strettamente inerenti la materia condominiale) va segnalato quello relativo ai poteri dell'assemblea. Si legge nella motivazione (a conferma di principi ben noti) **in tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea, i quali sono fissati tassativamente dal codice (art. 1135 c.c.), non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini**, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda (cfr. Cass. 22.7.2004, n. 13780; Cass. 27.8.1991, n. 9157).

Per altro verso, si ribadisce esser che, ai sensi dell'art. 1108 c.c., comma 3, è necessario il consenso unanime di tutti i comunisti - condomini per gli atti di costituzione di diritti reali sul fondo comune.

11671

manutenzione del
lastrico condominiale,
infiltrazioni d'acqua e
risarcimento del
danno da parte
dell'appaltatrice e del
condominio
committente-

È solo un obiter, quello reso da **Cassazione civile, sez. II, 14/05/2018, n. 11671**

Si parla di appalto, confermandosi quanto ritenuto dai giudici di merito in tema di corresponsabilità del condominio committente.

Ritorna l'annosa questione della responsabilità solidale di committente ed appaltatore.

Gli attori chiedevano il risarcimento del danno subito a seguito di infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico di copertura ed interessanti l'unità immobiliare (facente parte del condominio convenuto) sottostante detto lastrico.

In giudizio questi convennero Condominio committente ed impresa appaltatrice al fine di sentirli condannare, in solido tra loro, al ristoro dei danni in conseguenza patiti; decisione che la Corte di Appello riformava, affermando la responsabilità solidale del condominio quale committente.

Il Condominio proponeva ricorso per Cassazione, che veniva rigettato.

Di vero, si tratta di pronuncia di inammissibilità, sotto il profilo dell'incensurabilità della motivazione, ma vale ripercorrere (quasi come formulazione di linee-guida, per individuare entro quale limite non opera, per il committente, esenzione da responsabilità) il percorso sulla cui base la Corte di Cassazione ritiene, nei fatti, correttamente affermata la responsabilità solidale del committente.

Affermano, infatti, gli ermellini che la Corte di appello ha ampiamente e congruamente motivato in ordine alla (co)responsabilità del Condominio **per l'omessa adozione, nel periodo oggetto di valutazione** (quello nel quale sono temporalmente collegabili le infiltrazioni), **di concrete misure di precauzione**.

Non basta, a tal fine (e dovendosi trattare di attività “concettualmente diverse”), l'effettuazione di un **semplice sollecito alla appaltatrice di procedere alla ripresa dei lavori**- atte ad evitare il (ri)prodursi dei fenomeni infiltrativi per cui è causa.

L'assemblea, del resto, era **pacificamente a conoscenza** (come è attestato dal fatto che la stessa è stata appositamente convocata e che per deliberare sull' eliminazione delle infiltrazioni era stata appositamente riunita), **"della grave situazione di degrado"** degli immobili e della **saltuarietà** degli interventi dell'impresa.

In altri termini, trattandosi di responsabilità da cosa in custodia (2051: esclusione di responsabilità solo per caso fortuito) e/o da rovina di edificio (2053 esclusione di responsabilità solo a fronte della prova che l'evento causativo del danno non è dovuto a difetto di manutenzione o vizio di costruzione), le precauzioni adottate (il semplice sollecito) non sono state ritenute sufficienti ad escludere la (co)responsabilità del committente condominio.

Vengono, per l'effetto, confermati quelli che sono ritenuti principi “pacifici” in tema di appalto, in forza dei quali, **se è vero che l'autonomia dell'appaltatore comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera**, potendo configurarsi una **corresponsabilità del committente soltanto in caso di specifica violazione di regole di cautela nascenti ex art. 2043 c.c., ovvero nell'ipotesi di riferibilità dell'evento al committente stesso per culpa in eligendo** (per essere stata affidata l'opera ad un'impresa assolutamente inadonea) **ovvero quando l'appaltatore, in base a patti contrattuali, sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente, agendo quale nudus minister dello stesso** (Cass., Sez. 2, 25.1.2016, n. 1234, Rv. 638645-01), cionondimeno:

- a. il committente può essere chiamato a rispondere dei danni derivanti dalla condizione della cosa di sua proprietà laddove, per sopravvenute circostanze di cui sia venuto a conoscenza - come, ad es., nel caso di abbandono del cantiere o di sospensione dei lavori da parte dell'appaltatore - sorga a carico del medesimo il **dovere di apprestare quelle precauzioni che il proprietario della cosa deve adottare per**

evitare che dal bene derivino pregiudizi a terzi (Cass., Sez. 2, 15.6.2010, n. 14443, in motivazione);

- b. ove l'appalto non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera appaltata, non viene meno per il **committente e detentore del bene il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ex art. 2051 c.c.** che, essendo di natura oggettiva, sorge in ragione della sola sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha determinato l'evento lesivo (Cass., Sez. 3, 18.7.2011, n. 15734, Rv. 619067-01);

Nello specifico, va rilevato come il lastrico svolge, indipendentemente dal regime proprietario ovvero da una sua fruizione diretta, una **ineludibile funzione primaria di copertura e protezione delle sottostanti strutture** (arg. da Cass., Sez. 6-2, 9.8.2017, n. 19779, Rv. 645340-01 e da Cass., Sez. U., 10.5.2016, n. 9449, Rv. 639821-01): sicchè, quantomeno sotto tale profilo ed indipendentemente dall'avvenuta "consegna" - quale area di cantiere - all'appaltatore, per l'esecuzione di lavori volti alla relativa manutenzione o ristrutturazione, **il lastrico deve considerarsi nella persistente disponibilità del condominio, con conseguente permanenza, in capo a quest'ultimo, delle obbligazioni connesse alla sua custodia e delle connesse responsabilità per il relativo inadempimento** (arg. Da Cass., Sez. 3, 18.7.2011, n. 15734, Rv. 619067-01, cit.);

Per questo il ricorso è rigettato.

12120

in tema di prorogatio
e diritto al compenso

La Cassazione si occupa (per la prima volta, consta in modo espresso) di prorogatio e compenso.

Lo fa **Cassazione civile, sez. II, 17/05/2018, n. 12120** la cui massima recita: **“La prorogatio dei poteri (e diritti) in carico all'amministratore uscente dopo la cessazione della carica è esclusa da una chiara contraria volontà espressa dai condomini”**.

E' noto quanto la questione “prorogatio” abbia occupato i commentatori della riforma (l.220/2014), essendo state prospettate sostanzialmente tre soluzioni:

- a. nulla è mutato, quindi l'amministratore (non espressamente riconfermato) resta in carica nella pienezza dei suoi poteri, salvo suo ricorso ex art. 1129 comma 1 c.c.: tant'è che l'art.1129 co. 10 parla di “rinnovo per egual durata” (rispetto alla “durata annuale, rinnovata per egual periodo” e che “l'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni, delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore”;
- b. l'istituto della prorogatio è stato definitivamente sconfessato; l'amministratore cessato (più o meno “automaticamente”) e quello in carica resta investito delle funzioni solo ai limitati fini (“attività urgenti

al fine di evitare pregiudizi al condominio”) perimetrati dall’art. 1129 co. 8

- c. l’amministratore in carica è comunque prorogato, ma l’ambito dei poteri prorogati è solo quello delineato dall’art. 1129 co 8 (urgenza e pregiudizio)

La Cassazione, con la pronuncia in oggetto, non prende espressamente posizione sulla vicenda, se non limitatamente all’ ipotesi di “revoca espressa” e del diritto al compenso reclamato dall’amministratore (cessato e prorogato)

Il G.d.P., con sentenza poi appellata, aveva accolto la domanda di pagamento dell’ex amministratore, per l’importo, asseritamente dovutogli a titolo di compenso per l’attività svolta fino all’11.03.2010 (cioè, per tutto il tempo della prorogatio)..

Il Giudice di prime cure, secondo l’appellante, avrebbe errato nell’accogliere la domanda del cessato amministratore, stante la documentata cessazione del medesimo dall’incarico di amministratore fin dal 27.11.09, con contestuale nomina del nuovo attuale amministratore.

In appello l’amministratore cessato eccepiva che la sostituzione era effettivamente avvenuta soltanto il 01.02.2010, data fino alla quale si era protratta la propria amministrazione condominiale.

Il Tribunale accoglieva l’appello e in riforma della sentenza del GdP revocava il decreto ingiuntivo condannando l’amministratore cessato alla restituzione di tutte le somme pagate in esecuzione della Il Giudice di Appello rilevava che *risultando dal verbale di assemblea dei condomini del 27 novembre 2009 la delibera all’unanimità della nomina di un nuovo amministratore e l’autorizzazione all’amministratore uscente a prelevare dal conto corrente del condominio la somma di Euro 461,12 a saldo delle sue competenze nonché la fissazione del termine per il passaggio di consegne dal vecchio al nuovo amministratore.*

Risultando chiara la volontà dei condomini di far cessare il rapporto di mandato amministrativo fin dalla data della deliberazione, nulla poteva esser riconosciuto – a titolo di compenso nel regime di prorogatio- al nuovo amministratore.

Con il ricorso per Cassazione (che la Corte ha rigettato) si doleva l’amministratore ricorrente che il Tribunale **non avesse riconosciuto piena operatività all’istituto della prorogatio per l’amministratore fino a quando non fosse subentrato altro amministratore.**

Per rigettare il ricorso la Cassazione richiama (pur senza citare alcun specifico precedente) la propria consolidata giurisprudenza (**facendo, così, intendere – quantomeno per implicito- la perdurante operatività, in via generale, dell’ istituto della prorogatio)** secondo la quale **la perpetuatio di poteri** in capo all’amministratore uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all’art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una **presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio all’interesse ed alla volontà dei condomini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, una contraria volontà di questi ultimi, espressa con delibera**

dell'assemblea condominiale, come tale ostativa alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore, cessato dall'incarico.

Tale ostativa volontà può esser **manifestata espressamente** o ricavata da **inequivoche e contrarie decisioni dell'assemblea**. Questo è il caso che concretamente ne occupa, essendo stati ritenuti fatti (implicitamente) ostativi all'operatività della prorogatio :

1. il contenuto del verbale di assemblea di condomini che deliberava all'unanimità della nomina di nuovo amministratore
2. l'autorizzazione all'amministratore uscente a prelevare, dal conto corrente del condominio, la somma a saldo delle sue competenze
3. nella delibera **non vi sono elementi di prova rivelatori di una modificata volontà dei condomini orientata al recupero del rapporto fiduciario**
4. la chiara intenzione dei condomini di dare seguito alla sostituzione dell'amministratore, deliberata all'unanimità, risulta **dai diversi solleciti inviati al cessato amministratore e finalizzati ad ottenere il passaggio di consegne** (essendo anche ritenuto irrilevante che il soggetto designato quale sostituto non avesse comunicato l'accettazione dell'incarico”.

Un verbale di tal fatta, osserva la Cassazione, **contiene manifesta ed inequivoca volontà dei condomini tutti di porre fine, fin dalla data di adozione della delibera stessa, al rapporto professionale in essere con cessato amministratore e di iniziare analogo rapporto con diverso soggetto (...)**".

12501

in attesa delle Sezioni Unite: intervento volontario adesivo del singolo condomino. La rappresentanza processuale reciproca

Sceglie una posizione giustamente attendista **Cassazione civile, sez. II, 21/05/2018, n. 12501**

Il condominio proponeva opposizione a decreto ingiuntivo a mezzo del quale veniva ingiunto saldo del corrispettivo dovuto per lavori di ristrutturazione. Il Tribunale si era pronunciato sull'opposizione revocando, sì, il decreto ingiuntivo, ma condannando il condominio a pagare il saldo definito in misura minore, rispetto a quanto originariamente richiesto.

Contro la sentenza proponevano *appello principale il condominio e alcuni condomini che erano intervenuti nel giudizio di primo grado*, aderendo alla opposizione instaurata dal condominio e insistendo per il *risarcimento dei danni arrecati alle unità abitative di loro esclusiva proprietà*.

La Corte di Appello rigettava il gravame.

Uno dei condomini, intervenuto nel giudizio di primo grado (ed appellante) proponeva ricorso per Cassazione.

La Corte ha deciso di non decidere, rilevando che il ricorso in cassazione è proposto da uno solo dei condomini che fa valere sia **doglianze** che attengono alla propria **posizione processuale**, sia doglianze che concernono **diritti**

esclusivi dei singoli condomini, sia doglianze attinenti a **parti comuni dell'edificio**.

Richiama la Corte quello che viene definita come ricostruzione tradizionale (Cass. 16562/2015): In relazione alle liti aventi ad oggetto **interessi comuni dei condomini**, la ricostruzione tradizionale vuole che sussista una forma di **rappresentanza processuale reciproca**, attribuita a ciascuno di una legittimazione sostitutiva, nascente dal fatto che **ogni partecipante non potrebbe tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri**, con conseguente legittimazione reciproca e sostitutiva all'impugnazione, così che ciascun condomino è legittimato a impugnare una sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore .

Tale ricostruzione tradizionale, di vero, viene – osserva la Corte – mutata dalla riforma del condominio (legge 220/2012). La novella ha portato le Sezioni Unite a affermare, con la sentenza n. 19663/2014, la configurabilità, in capo al condominio, di una **soggettività giuridica autonoma**, con la conseguenza che, in ipotesi di **giudizio intentato dall'amministratore di condominio, la legittimazione spetta esclusivamente al condominio, quale autonomo soggetto giuridico**.

Conseguentemente, ricorda la Corte, è stata rimessa al Primo Presidente (ordinanza n. 27101/2017), per l'eventuale assegnazione alle sezioni unite, **la questione relativa alla legittimazione del singolo condomino all'impugnazione della sentenza di primo o di secondo grado resa nei confronti del condominio** .

Trattandosi di questione direttamente dipendente da quella appena esaminata, si è ritenuto, quindi, opportuno rinviare la causa a nuovo ruolo, in attesa dell'eventuale composizione del contrasto.

12525

ancora in tema di
legittimazione
dell'amministratore e
sanatoria del difetto
di autorizzazione

Veramente singolare (e di indubbio interesse) **Cassazione civile, sez. II, 21/05/2018, n. 12525**.

In tema di legittimazione processuale dell'amministratore.

La questione riguardava la controversia insorta tra il condominio ed il cessato amministratore.

Approdata alla Cassazione (è irrilevante la disamina del merito) veniva eccepito il difetto di rappresentanza e di legittimazione dell'amministratore, avendo il condominio "veste sostanziale di convenuto" (si discuteva di opposizione a decreto ingiuntivo).

Con ordinanza interlocutoria ritenuta **la materia di lite estranea ai poteri dell'amministratore ex art. 1130 c.c.**, la Corte rinviò la causa a nuovo ruolo per consentire al condominio di produrre copia della deliberazione assembleare di autorizzazione o di ratifica del promovimento del ricorso.

Il Condominio ottemperava all'ordine della Corte, ma tale ottemperanza non valeva a salvare il ricorso dall'inammissibilità.

Per arrivare a tale decisione la Corte sviluppa il seguente percorso:

1. Cass. Sez. U, 06/08/2010, n. 18331,
 - 1.1. l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ed essendo però tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, **può costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole** senza la preventiva **autorizzazione** dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la **necessaria ratifica** del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione
 - 1.2. ferma la possibilità dell'immediata costituzione in giudizio dell'amministratore convenuto, ovvero della tempestiva impugnazione dell'amministratore soccombente (e ciò nel quadro generale di **tutela urgente** di quell'interesse comune che è alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui è investito), non di meno **l'operato dell'amministratore** ("mero esecutore delle delibere dell'assemblea", unico ed effettivo organo di governo) **deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere.**
2. La **ratifica assembleare vale a sanare retroattivamente** la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità, ovvero ottempera al rilievo ufficioso del giudice che abbia all'uopo assegnato il termine ex art. 182 c.p.c., per regolarizzare il difetto di rappresentanza.
3. La regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., in favore dell'amministratore privo della preventiva autorizzazione assembleare, come della ratifica, **può operare in qualsiasi fase e grado** del giudizio, con effetti "ex tunc" (Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27236).
4. Cass. Sez. 2, 23 gennaio 2014, n. 1451, e da Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865, la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita **soltanto alle cause che esorbitano** dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3.
5. (Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260) L'amministratore di condominio può proporre opposizione a decreto ingiuntivo, e altresì impugnare la relativa decisione del giudice di primo grado, **senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea**, ad esempio, nella controversia avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal
 - a) **terzo creditore in adempimento di obbligazione assunta dal medesimo amministratore nell'esercizio delle sue attribuzioni** in rappresentanza dei partecipanti, ovvero
 - b) **dando esecuzione a deliberazione dell'assemblea o**

- c) **erogando le spese occorrenti** per la manutenzione delle parti comuni o per l'esercizio dei servizi condominiali, e quindi nei limiti di cui all'art. 1130 c.c.

Affatto diverso è il caso in cui **il precedente amministratore, cessato dall'incarico, agisca in sede monitoria nei confronti del nuovo amministratore del condominio per ottenerne la condanna al pagamento del compenso suppletivo inerente all'attività svolta con riguardo all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio.**

Questa controversia non rientra tra quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., sicchè, ai fini della sua costituzione in giudizio come della proposizione delle impugnazioni, **gli occorre l'autorizzazione assembleare**, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato (cfr. per analoga fattispecie Cass. Sez. 2, 31/01/2011, n. 2179 *“Deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio, senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine ad una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali l'organo amministrativo è autonomamente legittimato ad agire ai sensi dell'art. 1130 e 1131, comma 1 c.c. Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., ove, come nella specie, l'udienza di discussione, in precedenza fissata, sia stata differita proprio sul rilievo della pendenza della questione dei poteri dell'amministratore all'esame delle Sezioni Unite della Corte di cassazione e la decisione di quest'ultima sia intervenuta ben prima della nuova udienza.”*).

Per dichiarare l' inammissibilità del ricorso la Corte (revocando la precedente ordinanza) si richiama a Cass. Sez. U, 04/03/2016, n. 4248, secondo la quale il difetto di rappresentanza o autorizzazione può essere sanato ex **art. 182 c.p.c.** in sede di legittimità, dando prova della sussistenza del potere rappresentativo o del rilascio dell'autorizzazione, ai sensi dell'art. 372 c.p.c., sempre che il rilievo del vizio nel giudizio di cassazione sia **officioso**, e non provenga dalla controparte.

Nel caso in cui, invece (e come eccepito nel controricorso), l'eccezione provenga da **controparte, l'onere di sanatoria sorge immediatamente**, non essendovi necessità di assegnare un termine da parte del giudice (a meno che lo stesso non sia motivatamente richiesto, il che neppure risulta avvenuto, nella specie), in quanto sul rilievo di parte l'avversario è chiamato prima ancora a contraddire (in questo senso: Cass. Sez. 2, 31/01/2011, n. 2179).

Non essendovi, quindi, richiesta e /o concessione di un termine per sanare il vizio eccepito dalla controparte, il ricorso va dichiarato inammissibile.

Linea - guida:

1. verificare sempre che la lite rientri nelle materie di cui all'art. 1130 e 1131
2. usare la massima sollecitudine nel convocare l'assemblea e chiamarla a deliberare

3. prudenzialmente (proprio per evitare che controparte possa eccipere alcunchè) rinnovare l'autorizzazione-ratifica per ogni grado del giudizio

12829

ancora su
condominio e appalto

Torma su questione ricorrente **Cassazione civile, sez. VI, 23/05/2018, n. 12829.**

La Corte di Appello si pronuncia su di una controversia attivata dai ricorrenti, tutti condomini di un complesso residenziale nei confronti del costruttore-venditore: veniva richiesto il risarcimento dei *danni per vizi e difetti dell'opera edilizia*.

Il Tribunale ritenne che gli attori avessero agito non soltanto *per i vizi afferenti alle parti comuni* del complesso, ma *anche per quelli relativi alle proprietà individuali*.

Di diverso avviso la Corte di Appello che – per riformare la sentenza di primo grado- evidenziava che gli attori avevano evidenziato "*problemi a carico delle parti comuni degli edifici che hanno provocato danni alle singole proprietà*", aggiungendo, tuttavia che "*senza con ciò rinunciare a richiedere il risarcimento dei danni da ciascuno subiti, intendono per il momento agire a tutela delle parti condominiali e quindi ottenere il rimborso dei costi necessari all'eliminazione dei vizi e al risarcimento dei danni comuni subiti*".

La Corte, ritenendo che essi non avessero agito "anche" per il ristoro dei danni relativi alle proprietà individuali, rigettava la domanda.

Si trattava, sì, di gravi difetti delle opere (circa il convogliamento delle acque reflue, le infiltrazioni nei garages e la coibentazione dei paramenti innestati sulle facciate) per cui i singoli comproprietari erano legittimati ad agire ex art. 1669 c.c., nei confronti dell'appaltatore; tuttavia, ostativa all'accoglimento della domanda era *l'intervenuta la decadenza annuale*.

Avverso tale pronuncia proponevano ricorso per cassazione i ricorrenti, ricorso che la Corte accoglieva rilevando:

1. avendo gli attori esplicitato, quale causa petendi della proposta domanda, **l'intenzione di "agire a tutela delle parti condominiali e quindi ottenere il rimborso dei costi necessari all'eliminazione dei vizi e al risarcimento dei danni comuni subiti"**, era corretto quanto ritenuto dalla Corte Territoriale, che riteneva, pur **riguardando i vizi denunciati sia le cose comuni, sia le unità immobiliari di proprietà esclusiva**, proposta **la sola azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c., a tutela dell'edificio nella sua unitarietà**, e non anche le azioni risarcitorie per i danni subiti nelle porzioni di loro proprietà individuale (arg. da Cass. Sez. 2, 10/04/2000, n. 4485): si afferma, dunque, la legittimazione dei condomini ad agire per la tutela delle parti comuni (anche solo per questo specifico aspetto della componetene risarcitoria);
2. erroneamente si era ritenuto esser intervenuta la decadenza annuale ex art. 1669 c.c., in quanto la contestazione inviata al costruttore-venditore, denunciando la presenza di "problemi... nell'impianto di

- smaltimento delle acque nonchè nella tinteggiatura esterna degli edifici", già deponiva per una "immediata percezione" della "reale entità" e delle "possibili origini" dei vizi.
3. non corretta, quindi, risultava la decisione della questione di diritto sottoposta alla Corte, che – per contro- avrebbe dovuto uniformarsi all'interpretazione costantemente offerta dai giudici di legittimità, secondo cui, in tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 c.c., poichè
 - 3.1. la disciplina concernente la decadenza (e la prescrizione) per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di **non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo**, è necessario che la denuncia riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso;
 - 3.2. per l'effetto, **il termine di un anno per effettuare la stessa decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di consapevolezza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera**, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti.
 - 3.3. consapevolezza "sufficiente", aggiunge la Corte, che **deve ritenersi, di regola, acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di apposite relazioni peritali effettuate**. In concerto, non è idonea allo scopo, **la comunicazione della presenza di problemi all'impianto di smaltimento delle acque ed al rivestimento della facciata di un fabbricato urbano non denota un'immediata percezione nè una piena comprensione della reale entità e delle possibili cause dei difetti costruttivi oggetto di lite, peraltro poi accertati mediante CTU**, come inerenti al *convogliamento delle acque saponose e delle acque reflue* (per l'errata disposizione delle quote dei tubi), alle *infiltrazioni nei garages* (per l'inadeguata impermeabilizzazione dei paramenti verticali) e alle *anomalie delle facciate* (per l'inadeguata coibentazione dei relativi paramenti) In questo senso, si invocano plurimi precedenti, quali. Cass. Sez. 2, 16/02/2015, n. 3040; Cass. Sez. 3, 08/05/2014, n. 9966; Cass., Sez. 1, 01/02/2008, n. 2460; Cass. Sez. 2, 23/01/2008, n. 1463).

13031

accertamento
giudiziale
dell'esistenza o meno
di un condominio

Particolarmente interessante (anche in ragione della sua non comune frequenza) la questione esaminata da **Cassazione civile, sez. II, 24/05/2018, n. 13031**.

Il fatto: gli attori si dolevano del fatto che il convenuto avesse realizzato, nel sottotetto dell'edificio ve era ubicata anche la loro unità immobiliare, *lavori edili comportanti una radicale modifica strutturale dell'immobile, con totale trasformazione ed alterazione del decoro architettonico*.

Un tanto (a loro dire) integrava violazione degli art. 1108 e 1120, II co. c.c., ritenendosi, così, legittimati a richiedere la riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Il convenuto contestava la fondatezza dell'avversa domanda, chiedendone il rigetto.

Il Tribunale riteneva **sussistente l'ipotesi di cosiddetto "condominio minimo"** ed accertava e dichiarava l'illegittimità delle opere eseguite dal convenuto sulle parti comuni dell'immobile, con condanna dello stesso alla riduzione in pristino ed alla eliminazione delle medesime opere.

Avverso tale decisione proponeva appello il convenuto soccombente; la Corte di Appello - **esclusa la natura condominiale del sottotetto** in cui erano stati realizzati gli interventi edilizi lamentati – accoglieva il gravame e rigettava, per l'effetto, la domanda proposta in primo grado.

Il ricorso per Cassazione, tuttavia, non sortiva esito favorevole all'impugnate, atteso che la Corte

Ribadisce che **la valutazione della ricorrenza o meno dell'ipotesi di un condominio** (prodromica la fine dell'applicazione delle succitate norme invocate, per fondare la richiesta di eliminazione delle opere realizzate dal convenuto stesso, sul presupposto della natura condominiale del sottotetto) **costituisce un apprezzamento in punto di fatto non più sindacabile in questa sede.**

Si sottolinea poi come la Corte di Appello, con congrua **motivazione** sostenuta da logiche argomentazioni e, quindi, **non più censurabile in questa sede**, ha adeguatamente esplicitato le **valutazioni in base alle quali ha ritenuto e valutato**, come insussistente l'ipotesi del condominio minimo. Ha, infatti, esattamente puntualizzato che il sottotetto "**non era destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune per le caratteristiche sia strumentali che funzionali**" e che il *muro divisorio* interno del medesimo sottotetto "**eretto sicuramente prima dell'acquisto**" dell'unità immobiliare degli odierni ricorrenti "**fu fatte allo scopo precipuo di dividere il sottotetto medesimo in due parti fra loro non comunicanti e raggiungibili ciascuna dalle due sole abitazioni sottostanti**". In ciò – ribadisce la Cassazione, la decisione della Corte distrettuale risulta altresì conforme ad preciso orientamento di questa Corte (Cass. 6027/2000) secondo il quale: "*la presunzione ex art. 1117 cod. civ. è applicabile solo quando il sottotetto risulti, in concreto, per le caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune*" (sent. n. 2824 del 1986; sent. n. 1177 del 1992)“.

Il che (data la destinazione primaria del sottotetto al funzionale utilizzo esclusivo da parte degli immobili sottostanti ed esclusa la ricorrenza nella fattispecie di un condominio minimo) porta ad escludere l'invocabilità delle corrispondenti norme (1108 e 1120 c.c.)

13293

ancora su colpa,
condominio minimo,
rimborso spese
urgenti e risarcimento
del danno per cattivo
funzionamento della
canna fumaria

La pronuncia resa da **Cassazione civile, sez. II, 28/05/2018, n. 13293** si occupa di due distinte – ma nei fatti collegate- pronunce.

Si trattava del ricorso per Cassazione (promosso dal soccombente in appello, ma vincitore in primo grado) avverso alla sentenza che aveva rigettato la domanda di rimborso anticipata dal ricorrente per il rifacimento del tetto e della facciata del complesso immobiliare, di cui era comproprietario con la resistente.

La Corte aveva escluso che potesse parlarsi di “urgenza” (negando, per l’effetto, l’invocabilità dell’art. 1134 c.c.) atteso che la necessità di dar corso ai lavori era stata determinata da un incendio verificatosi in conseguenza del surriscaldamento della canna fumaria di una stufa a legna (di cui era stato accertato il cattivo utilizzo) posta nell’appartamento di proprietà del ricorrente.

Vari sono i profili di diritto considerati per il rigetto del ricorso:

a) violazione dell’art. 40 e 41 c.p.

Rileva la Corte l’inammissibilità della doglianza, in quanto il ricorrente non censura una errata ricognizione della fattispecie astratta (in pratica, la violazione, meglio, la inesatta applicazione degli artt. 40 e 41 c.p.c.), quanto un’errata ricognizione della fattispecie concreta (cioè, la cattiva valutazione delle risultanze istruttorie di causa): è idoneo a determinare l’ inammissibilità del gravame. Si conferma – quindi- l’identità della valutazione della colpa sia in campo civile che penale, entrambe le ricostruzioni appoggiandosi al disposto degli artt. 40 e 41 c.p.

b) sul c.d. condominio minimo

La Corte rileva, poi (e per affermare l’infondatezza del motivo) che il ricorso non ha ad oggetto l’ individuazione dei danni da risarcire, quanto la sussistenza di un diritto del condominio ad ottenere il rimborso delle spese da questi sostenute per la cosa comune, ma di sua iniziativa.

Diritto che (a’ mente del disposto dell’art. 1134 c.c.: la Corte applica il vecchio testo, ma nulla di sostanziale può dirsi mutato dopo la novella), ricordando che **urgente** non è solo la spesa giustificata dall’esigenza di manutenzione, ma anche (e soprattutto) la spesa la cui erogazione non possa esser differite, nel senso che non è possibile (se non con pregiudizio irreparabile in danno del condominio) attendere l’ intervento dell’assemblea o dell’amministratore

Questa regola vale anche nei **c.d. condomini minimi**, (composti da due sole unità) nei quali:

- a. l’assemblea si costituisce validamente con la presenza di tutti e due i condomini (cioè, quando l’assemblea è totalitaria)
- b. se non si raggiunge l’unanimità (e non si decide) poiché la maggioranza in concreto non può formarsi, diventa necessario ricorrere all’autorità giudiziaria, come previsto dal combinato disposto degli artt. 1139 e 1105 c.c. (cfr. Cass. 2011/21015; SS.UU. 31.01.2006 n° 2064)

c. sulle contribuzioni nelle spese ed il risarcimento del danno

- l'obbligo di **contribuzione alle spese comuni** per la manutenzione e la riparazione trova il suo fondamento nell'**art.1123 c.c.** trova il suo fondamento nella comproprietà delle parti comuni (accessorie e pertinenziali) alle proprietà solitarie.
- ove, tuttavia, l'obbligo ripristinatorio si fonda su altra causa, cioè, la **condotta illecita attribuibile ad un condomino** (nella specie, l'uso non corretto della canna fumaria) trova applicazione l'**art. 2043 c.c.** e, quindi “ tale condotta (illecita) fa insorgere solo in capo al condomino l'obbligo di risarcire il danno complessivamente prodotto e non anche l'obbligo degli altri partecipanti di contribuire alle spese a' sensi degli articoli 1123 c.c.”(si cita, a conforto, Cass. 2007/233308; 1999/3568)
- per l'effetto, conclude la Corte, in tali casi (trattandosi di illecito) non può spettare al condomino alcun diritto al rimborso dell'anticipazione effettuata, atteso che l'esigenza di manutenzione e riparazione della cosa comune ha trovato la sua causa in una specifica condotta illecita attribuibile al singolo condomino”, realizzandosi – così- una sorta di risarcimento del danno in forma specifica.

Da tale percorso il rigetto del ricorso e la seguente massimazione:
Laddove l'esigenza di manutenzione e riparazione dell'edificio condominiale derivi da una specifica condotta illecita attribuibile allo stesso condomino che ha sostenuto l'intera spesa per tali interventi, non sussiste il diritto al rimborso da parte degli altri condomini costituendo le opere eseguite dal singolo una modalità di risarcimento del danno in forma specifica.

10.06.2018
andrea andrich
avvocato in venezia