

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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

novembre 2019

“Si potrebbe, però, tanto nelle cose piccole che nelle grandi, evitare, in gran parte, quel corso così lungo e storto, prendendo il metodo proposto da tanto tempo, d’osservare, ascoltare, paragonare, pensare, prima di parlare. Ma parlare, questa cosa così sola, è talmente più facile di tutte quell’altre insieme, che anche noi, dico noi uomini in generale, siamo un po’ da compatire”

**ALESSANDRO MANZONI**

## Sommario

---

28228 .....	5
ancora un riepilogo (che solo incidentalmente interessa il condominio) in tema di responsabilità da cose in custodia	
28279 .....	6
da autorimessa a palestra: mutamento di destinazione ed art. 1120 c.c.	
28280 .....	7
nascita del supercondominio e legittimazione dei suoi organi (rispetto alle singole proprietà solitarie)	
28281 .....	9
condominio minimo ed esecuzione di lavori di manutenzione sulle parti comuni: rimedi (1105 e 1108) con riferimento alla manutenzione ordinaria e straordinaria	
28282 .....	11
una pronuncia sistemica sui criteri di riparto della spesa di riscaldamento	
28465 .....	14
ancora sul concetto di innovazione (1120) e di modificazione della cosa comune (1102): di nuovo su “decoro” ed “aspetto” architettonico	
28466 .....	18
nomina di amministratore della comunione ed amministratore giudiziario: ancora sui limiti di ricorribilità per cassazione	
29227 .....	21
il condominio fornisce alla Cassazione occasione per pronunciarsi in tema di competenze professionali dei geometri	
29329 .....	24
contratto di locazione ed oneri condominiali: l'onere della prova. Rapporto condomino ed amministratore come conduttore (condomino) e locatore	
29506 .....	26
legittimazione del singolo condomino: analogia tra comunione (utilità finale) e condominio (utilità strumentale)	
29865 .....	30
consorzio, condominio e abbandono liberatorio del bene	
29878 .....	31
regolare convocazione e costituzione dell'assemblea e responsabilità dell'amministratore: anche l'assemblea deve verificare la ritualità della costituzione dell'organo deliberativo	
29924 .....	33

violazione dell'art. 1102 c.c. e di norma regolamentare che vieta l'alterazione del decoro architettonico: è possibile una sanatoria successiva da parte dell'assemblea?	
29925 .....	36
divieto di immutare le parti comuni: in particolare lo scavo nel sottosuolo: usque ad inferos, usque ad sidera	
29926 .....	37
revisione per errore delle tabelle millesimali e competenza per valore	
29950 .....	39
ancora su risarcimento del danno da infiltrazioni e un richiamo su spese di rifacimento del lastrico solare (con una chiosa sul lastrico parzialmente aggettante)	
30246 .....	41
supercondominio e regolamento contrattuale predisposto dall' unico originario proprietario	
30256 .....	43
una questione di particolare importanza da decidere in pubblica udienza: per l' efficacia dell'avviso di convocazione rileva la data di spedizione o quella di ricezione	
30334 .....	44
delimitazione unilaterale del parcheggio e danno da occupazione	
30392 .....	45
una conferma: non serve l' unanimità per la modifica dei valori millesimali	
30479 .....	47
distacco da servizio centralizzato (riscaldamento-canna fumaria), concorso nelle spese di manutenzione: criteri di riparto (e di esonero) dalle spese, e sostituzione di delibera (con successiva, incompatibile) con la precedente: come colmare un vuoto normativo	
30833 .....	50
un obiter che ribadisce la legittimazione processuale del condominio relativamente ai danni subiti dal singolo condomino	
30838 .....	51
ancora su solidarietà condominiale, eliminazione delle barriere architettoniche, realizzazione di ascensore e deroga alla disciplina delle distanze	
30850 .....	55
una divagazione processuale: appello avverso l'ordinanza decisoria ex art. 702 bis c.p.c. e principio dell'apparenza	
31215 .....	57
un obiter sugli obblighi (di diligenza) del manutentore	

31305 .....	57
visibilità ed apparenza di una servitù di passaggio sul cortile condominiale	

28228

ancora un riepilogo  
(che solo  
incidentalmente  
interessa il  
condominio) in tema  
di responsabilità da  
cose in custodia

La pronuncia di **Cassazione civile sez. III, 04/11/2019, n. 28228** si occupa della richiesta (accolta dal Tribunale) di condanna al ripristino dell'immobile posto al piano superiore ed al risarcimento dei danni subiti dai condomini attori e dal condominio *in conseguenza dei lavori edili che la società*, proprietaria di altro immobile, aveva eseguito all'interno del locale: lavori che avevano interessato le strutture portanti determinandone segni di cedimento.

Il pronunciamento si segnala solo per l'efficace riepilogo sviluppato sotto il profilo della responsabilità da cose in custodia (ex art. 2051 c.c.), responsabilità che – com'è noto – riguarda direttamente (e sotto molteplici profili – l'universo condominiale (prevedendosi l'esclusione della c.d. responsabilità oggettiva, solo nel caso di ricorrenza del c. "caso fortuito", ancorchè esteso al c.d. "fatto del terzo").

Riassume così la Corte:

1. "poichè la responsabilità ex art. 2051 c.c., implica la **disponibilità giuridica e materiale del bene** che dà luogo all'evento lesivo, al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione": v. ex multis Cass. 27/10/2015, n. 21788; 09/06/2010, n. 13881), giova altresì rammentare che secondo interpretazione consolidata nella giurisprudenza di questa Corte:
2. la **responsabilità** per i danni cagionati da cose in custodia, ex art. 2051 c.c., è **di natura oggettiva**, incentrata sulla **relazione causale che lega la cosa all'evento lesivo**, senza che, ai fini della verifica di tale evento, trovi rilievo alcuno la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza da parte di quest'ultimo sicchè incombe al danneggiato allegare, dandone la prova, solo il rapporto causale tra la cosa e l'evento dannoso, indipendentemente dalla pericolosità o meno o dalle caratteristiche intrinseche della prima (tra le molte: Cass. 12/07/2006, n. 15779; Cass. 19/02/2008, n. 4279; Cass. 25/07/2008, n. 20427; Cass. 12/11/2009, n. 23939; Cass. 10/04/2010, n. 8005; Cass. 11/03/2011, n. 5910; Cass. 19/05/2011, n. 11016; Cass. 08/02/2012, n. 1769; Cass. 17/06/2013, n. 15096; Cass. 25/02/2014, n. 4446; Cass. 27/11/2014, n. 25214; Cass. 18/09/2015, n. 18317; Cass. 20/10/2015, n. 21212; Cass. Sez. U 10/05/2016, n. 9449; Cass. 27/03/2017, n. 7805; Cass. 16/05/2017, n. 12027; Cass. 29/09/2017, n. 22839);
3. il custode, infatti, potrà rimanere **esente da responsabilità** soltanto ove provi il "**caso fortuito**" ossia un *evento eccezionale, imprevedibile ed inevitabile*, che attiene non ad un comportamento del responsabile, ma alle modalità di causazione del danno stesso e che può essere individuato anche nel fatto di un terzo o dello stesso danneggiato;
4. i caratteri della **imprevedibilità ed inevitabilità** sono pertanto da intendersi da un punto di vista oggettivo e della regolarità causale (o della causalità adeguata), **senza alcuna rilevanza della diligenza o meno**

**del custode**, occorrendo peraltro considerare anche le modifiche della struttura della cosa in rapporto alle condizioni di tempo le quali divengono, col trascorrere del tempo dall'accadimento che le ha causate, nuove intrinseche condizioni della cosa, di cui il custode deve rispondere.

Rinvio, per il resto, alla lettura integrale dell'ordinanza, che si occupa di una fattispecie dove il problema della responsabilità da cosa in custodia si inserisce in una dinamica locatizia.

28279

da autorimessa a  
palestra: mutamento  
di destinazione ed art.  
1120 c.c.

Sempre di miglior (e/o più intenso) godimento della cosa comune si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/11/2019, n. 28279**

Il caso: il contenzioso fra le parti era insorto a seguito di domanda con cui il condominio ed i condomini (singolarmente) avevano convenuto in giudizio la società costruttrice-venditrice le socie per sentir accertare la loro responsabilità per i *gravi difetti di costruzione con conseguente condanna alla loro eliminazione ed al risarcimento* dei conseguenti danni. Quest'ultime si erano riservata la proprietà di una consistenza immobiliare: gli attori chiedevano, altresì, che *venisse accertato l'abusivo mutamento di destinazione operato mediante la realizzazione di una palestra nei locali del seminterrato originariamente destinati a box*, così come l'illegittimità delle finestre e delle porte, aperte sempre al seminterrato, con condanna al ripristino.

Per quel che concerne lo specifico oggetto della presente disamina, i giudici del merito statuivano il *divieto di esercizio dell'attività di palestra nei locali adibiti a box.*

Nel ricorso le socie (cancellata nelle more la società) si dolevano del fatto che la corte di appello avesse dichiarato il divieto di svolgimento dell'attività di palestra nel locale seminterrato di proprietà esclusiva delle ricorrenti adducendo a sostegno l'art. 1122 c.c. che avrebbe impedito – secondo i giudici del merito – la realizzazione di opere su parti di proprietà o di uso individuale idonee ad arrecare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

La Corte Coerenziatrice accoglie il ricorso rilevando (sulla premessa che i locali adibiti all'attività vietata dal giudice d'appello sono di proprietà esclusiva delle socie-ricorrenti e non costituiscono quindi parte comune) che:

1. l'art. 1122 c.c. vieta le opere, anche su parti di proprietà esclusiva, nel caso in cui queste rechino un **pregiudizio alle parti comuni o un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza, o al decoro architettonico dell'edificio**;
2. **in assenza** di tali pregiudizi, il divieto di adibire una proprietà esclusiva ad una certa destinazione d'uso dev'essere **ricavabile da specifica clausola del regolamento** condominiale (cfr. Cass.; n. 22428/2011;

- Cass. n. 5612/2001), dovendosi bilanciare il disposto dell'art. 1122 c.c. con le facoltà del proprietario;
3. infatti, la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, deve **risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro in tal senso, non suscettibili di dar luogo a incertezze, nè ad interpretazioni estensive** (cfr. Cass. n. 21307/2016; Cass. n. 9564/97, Cass. n. 1560/95; Cass. n. 11126/94; Cass. n. 23/04 e Cass., n. 10523/03)

Sulla scorta di queste (consolidate) premesse, la Corte rileva che, nel caso concreto, i giudici del merito:

- a. lo stesso giudice del gravame aveva ritenuto che *le opere contestate, in sè e per sè considerate, erano compatibili* con la struttura dell'edificio, ed aveva ritenuto di non ordinarne l'eliminazione, purché non destinate ad attività di palestra;
- b. quindi, il divieto all'utilizzazione a palestra dei locali originariamente destinati a box *si sarebbe dovuto ricavare da una disposizione in tal senso*, chiara e univoca, del regolamento condominiale, in mancanza della quale il mutamento di destinazione non può essere ritenuto vietato, nè può esserne ordinata la rimozione.

Dal che la necessità di un nuovo esame della fattispecie concreta, da compiere sulla base dei punti-fermi soprarichiamati (assenza di pregiudizi strutturali; necessità che il divieto emerga incontrovertibilmente dal regolamento di condominio).

## 28280

nascita del  
supercondominio e  
legittimazione dei  
suoi organi (rispetto  
alle singole proprietà  
solitarie)

Con la decisione di **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 4 novembre 2019, n. 28280** torniamo ad occuparci di supercondominio.

Era proposto ricorso per Cassazione avverso la sentenza di appello che aveva confermato il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo, intimato per il pagamento delle spese condominiali.

Il ricorrente – ingiunto contestava che *lo scivolo di accesso al garage e cantina, posti al piano interrato, e le relative corsie di manovra che la sua proprietà unifamiliare aveva in comune con le distinte unità abitative ricomprese nel condomino ingiungente fossero inidonee a giustificare la sua partecipazione al condominio e/o super condominio e, conseguentemente, alle spese;*

Il Giudice di appello, a sostegno dell' opposizione – rilevava, tra le altre cose, che potevano ravvisarsi gli estremi del supercondominio, stante la presenza di parti comuni destinate ad uso comune e legate da funzionale pertinenza, non rilevando, in senso contrario, la mancata costituzione formale di un supercondominio ed il ricorso ad un condominio unico che cura l'amministrazione sia delle parti comuni dei singoli edifici costituiti da più appartamenti, sia delle parti comuni tra tali edifici e le limitrofe case unifamiliari.



L'art. 117 bis c.c. individua il c.d. supercondominio nelle seguenti situazioni, in cui vi siano parti in comune a:

- a. più unità immobiliari
- b. più edifici
- c. più condomini di unità immobiliari o di edifici

La fondatezza del proposto ricorso è affermata seguendo il seguente percorso argomentativo:

- è stato affermato da questa Corte che come la particolare comunione regolata dagli **artt. 1117 c.c. e ss. si costituisce, ipso iure et facto**, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazione assembleari, **nel momento in cui (a) l'unico proprietario ad un edificio questo frazioni in più porzioni autonoma** e la cui proprietà esclusiva trasferisca d'una pluralità di soggetti od anche solo **al primo di essi, (b) ovvero ove più soggetti costruiscano su un suolo comune, (c) ovvero ancora quando l'unico proprietario di un edificio ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva**, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso dà origine, lo stesso vale anche per il supercondominio;
- il supercondominio è istituto d'elaborazione dottrina e giurisprudenziale basata sull'**interpretazione estensiva delle norme dettate per il condominio negli edifici ed ora normativizzato nell'art. 1117 bis c.c.**, viene in essere, **del pari ipso iure et facto**, se il titolo non dispone altrimenti, solo che singoli edifici costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati attraverso la relazione di accessorio a principale con gli edifici medesimi, perciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (cfr. Cass. 2305/2008; id.8066/2005; id.7286/1996; id. 13883/2010; id.17332/2011; id.19939/2012; id.5160/1993);

**Ma bisogna ben distinguere, osserva la Corte, l'automatica costituzione del supercondominio, dalla (non) automatica costituzione dei suoi organi.**

Infatti, certiora il giudice di legittimità, se è automatica la costituzione del supercondominio, non lo è quella dei suoi organi, che dovranno regolarmente essere costituiti;

Quando si costituisce "ipso iure et de facto" il condominio (cfr. Cass. 2305/2008) **i comunisti debbono nominare un amministratore** che di questi beni, comuni a tutti i condomini dei vari condomini **assicuri la gestione e la ripartizione dei costi** secondo le **specifiche tabelle millesimali del supercondominio** (in difetto di che può intervenire, a richiesta degli interessati il provvedimento dell'autorità giudiziaria ex art. 1129 c.c.);

Inoltre (e sempre secondo l'orientamento valorizzato)

- a. il **potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato.**
- b. diverso è il caso dei beni che sono **comuni al supercondominio**: questi, precisa la Cassazione, devono essere gestiti **attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del cd. supercondominio** (cfr. Cass. sez. 2 sentenza n. 2279 del 2019; sez. 2, Sentenza n. 19558 del 26/08/2013);

L' accoglimento del ricorso si ancorava al rilievo (assorbente):

1. non è contestata la mancanza di tali organi (assemblea ed amministratore) del supercondominio;
2. le spese oggetto di ingiunzione non possono, pertanto, dirsi (legittimamente) deliberate dall'assemblea del supercondominio e, quindi, altrettanto legittimamente richieste dall'amministratore del supercondominio.

Le censure in esame meritano accoglimento;

Questo, dunque, per l'effetto, il principio di diritto arresto: **una volta costituito ipso jure et facto il supercondominio, dovranno essere costituiti i relativi organi, in conformità di quanto previsto dagli artt. 1117 - 1129 c.c., in vista dell'amministrazione e gestione dei beni e servizi che ne fanno parte.**

## 28281

condominio minimo ed esecuzione di lavori di manutenzione sulle parti comuni: rimedi (1105 e 1108) con riferimento alla manutenzione ordinaria e straordinaria

Sempre utile ritornare su questioni nella pratica ricorrenti, anche se non oggetto di particolare approfondimento. Così è di **Cassazione civile sez. II, 04/11/2019, n. 28281**

Il caso: la ricorrente propose, a suo tempo, *ricorso per l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di manutenzione delle parti comuni dell'edificio (copertura dell'edificio, dei terrazzi, delle facciate, del giardino e del cortile), versanti in condizioni di degrado, e per la nomina di un amministratore giudiziario ex art. 1105 c.c.*

Il Tribunale, in accoglimento del ricorso, nominò un ingegnere amministratore dell'edificio e gli conferì l'incarico di provvedere, quale direttore dei lavori, all'individuazione e alla realizzazione delle opere necessarie e indispensabili per la conservazione delle parti comuni.

Veniva proposto reclamo e la Corte di appello nominò un consulente tecnico d'ufficio, disponendo - quindi - l'esecuzione degli interventi da quest'ultimo individuati.

La Corte ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso, rilevando che, secondo consolidato orientamento, il provvedimento, con cui l'autorità giudiziaria nomina, ai sensi dell'art. 1105 c.c., comma 4, un amministratore della cosa comune, al fine di supplire all'inerzia dei partecipanti alla comunione nell'adozione dei necessari provvedimenti per la medesima res, è atto di giurisdizione volontaria, non avente, perciò, carattere decisorio nè definitivo, in quanto, piuttosto, revocabile e reclamabile a norma degli artt. 739,742 e 742 bis c.p.c., ed identica natura rivela il decreto che sia reso in sede di reclamo, con conseguente inammissibilità contro di esso del ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., comma 7. L'impugnabilità con ricorso per cassazione ex art. 111 Cost., del decreto emesso ai sensi dell'art. 1105 c.c., comma 4, residua nelle sole ipotesi, del tutto diverse da quella denunciata dal ricorrente, in cui il provvedimento, **travalicando i limiti previsti per la sua emanazione, abbia risolto in sede di volontaria giurisdizione una controversia su diritti soggettivi** (Cass. Sez. 6-2, 22/06/2017, n. 15548; Cass. Sez. 2, 22/03/2012, n. 4616; Cass. Sez. 2, 16/06/2005, n. 12881; Cass. Sez. 2, 29/12/2004, n. 24140).

Ciò non impedisce alla Corte di sviluppare qualche utile precisazione, per quel che concerne il merito del ricorso.

Viene ribadito che **“in tema di comunione, non sono proponibili azioni giudiziarie relativamente alle spese ed all'amministrazione della cosa comune (compresi gli atti di amministrazione) prima che venga sollecitata e provocata una deliberazione dell'assemblea dei comproprietari, cui spetta una decisione in merito”**.

Si osserva che, nel caso concreto, il decreto, al fine di **ovviare alla inazione dei comproprietari**, ha individuato quali fossero i **lavori considerati necessari** per la conservazione, la manutenzione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, **senza ingerirsi nella gestione condominiale nè sovrapporsi** alla volontà assembleare.

E', quindi, delineato il percorso da seguire “relativamente alle spese per l'amministrazione delle cose comuni” (comprese le spese di conservazione, con la conferma di quanto arrestato da Cass. Sez. U, 19/07/1982, n. 4213; Cass. Sez. 3, 08/09/1998, n. 8876):.

- non sono invero proponibili azioni giudiziarie
- prima che venga sollecitata e provocata una deliberazione dell'assemblea dei comproprietari, alla quale spetta ogni determinazione al riguardo, sia che si tratti di spese voluttuarie o utili, che di spese necessarie, distinguendo la legge (ai fini della prescrizione, rispettivamente, della deliberazione a maggioranza semplice e di quella a maggioranza qualificata) unicamente tra spese di ordinaria amministrazione (art. 1105 c.c.) e spese concernenti innovazioni o atti di straordinaria amministrazione (art. 1108 c.c.)

- mentre la deliberazione di maggioranza è impugnabile davanti al giudice, in via contenziosa, ove lesiva dei diritti individuali dei partecipanti dissenzienti,
- resta salva la possibilità, una volta convocata l'assemblea, in caso di omessa iniziativa della medesima e di mancata formazione di una volontà di maggioranza o di omessa esecuzione della deliberazione, di rivolgersi al giudice, non già in sede contenziosa, ma di volontaria giurisdizione, ai sensi dell'art. 1105 citato, comma 4

Si ribadisce, conclusivamente, che il decreto emesso in sede di reclamo in ordine ai provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune a norma dell'art. 1105 c.c., u.c., viene reso all'esito di un giudizio camerale plurilaterale tipico, e consiste in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o "status": non avendo carattere decisorio e definitivo, non è, come pure già detto, ricorribile per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., mentre può essere (a) revocato o modificato dalla stessa corte d'appello, per un preesistente vizio di legittimità o per un ripensamento sulle ragioni che indussero ad adottarlo (b) restando attribuita al tribunale, giudice di primo grado, la competenza a disporre la revisione del provvedimento emesso in sede di reclamo, sulla base di fatti sopravvenuti (cfr. Cass. Sez. 1, 01/03/1983, n. 1540), ai sensi dell'art. 742 c.p.c., atteso che quest'ultima disposizione si riferisce, appunto, unicamente ai provvedimenti camerali privi dei caratteri di decisorietà e definitività (cfr. Cass. Sez. 1, 06/11/2006, n. 23673).

Quindi:

- il decreto con cui la Corte d'Appello pronuncia sul reclamo in ordine ai provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune, in definitiva, **non costituisce comunque "sentenza"**, in quanto non contiene alcun giudizio in merito ai fatti controversi
- si tratta di provvedimento **non suscettibile di acquisire forza di giudicato**, atteso che la pronuncia resta pur sempre inserita in un provvedimento non decisorio sul rapporto sostanziale, e non può pertanto costituire autonomo oggetto di impugnazione per cassazione, anche quanto alla assunta ultrapetizione, avendo la pronuncia sull'osservanza delle norme processuali necessariamente la medesima natura dell'atto giurisdizionale cui il processo è preordinato (arg. da Cass. Sez. 1, 05/02/2008, n. 2756; Cass. Sez. 1, 01/02/2016, n. 1873; Cass. Sez. 6-1, 07/07/2011, n. 15070; Cass. Sez. 6-2, 18/01/2018, n. 1237).

28282

una pronuncia sistemica sui criteri di riparto della spesa di riscaldamento

La pronuncia resa da **Corte di Cassazione, sez. II Civile 4 novembre 2019, n. 28282** presenta sicuramente natura "sistemica" per quanto riguarda l'individuazione di criteri di riparto della spesa di riscaldamento.

Veniva sollecitata la declaratoria di nullità della delibera assembleare a mezzo della quale l'assemblea aveva deciso di ripartire le spese di riscaldamento, inerenti all'importo del gas metano, al 50% in base al consumo conteggiato e per il restante 50% in base alla tabella millesimale. Deduceva l'opponente l'non conformità di tale delibera alla normativa secondaria (Delibera della Giunta Regionale della regione Lombardia) nonché alla normativa di attuazione contenuta nel Regolamento UNI CTI 10200 espressamente richiamata da detta delibera.

Opponeva che il condominio si era dotato di un sistema di contabilizzazione autonomo del calore per le singole unità immobiliari, e che la ripartizione deliberata contrastava con gli indicati parametri dettati dalla D.G.R., in quanto la quota da suddividere per millesimi avrebbe dovuto riguardare unicamente la spesa generale di manutenzione dell'impianto e la quota di combustibile non direttamente imputabile, perché legata alla dispersione termica dell'edificio, dovendosi necessariamente accollare la residua quota in proporzione ai consumi effettivamente registrati.

L'impugnazione veniva rigettata dal Tribunale; di conforme avviso andava anche la Corte di Appello, la quale adduceva che la prospettazione caldeggiata dal ricorrente non trovava "riscontro nel disposto di cui alla norma di riferimento, la quale non impone affatto all'assemblea tali pretesi obblighi, ma espressamente rimette ad essa di stabilire secondo percentuali concordate quale quota delle spese sia da suddividere in relazione agli effettivi prelievi e quale sia da suddividere in relazione ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, unicamente imponendo il limite massimo del 50% per la quota da suddividere in base alle tabelle millesimali di proprietà, limite... rispettato con la delibera impugnata".

La Cassazione riteneva il ricorso manifestamente fondato, sulla scorta dei seguenti rilievi (premettendo che la valutazione andava compiuta sulla base delle disposizioni in allora -2013 - vigenti).

- a. La L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 5, applicabile ratione temporis (prima ancora delle modifiche apportate dalla L. n. 220 del 2012, art. 28, comma 2), stabiliva la disciplina di approvazione delle **innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, prescrivendo il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato**. La contabilizzazione dei consumi di calore di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime sono state poi prescritte come obbligatorie dal D.Lgs. n. n. 102 del 2014, art. 9, comma 5, modificato dal D.Lgs. n. 141 del 2016 e dal D.L. n. 244 del 2016.
- b. Il D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, emanato in attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, conteneva, peraltro, all'art. 17 (in seguito sostituito dal D.L. n. 63 del 2013, art. 13-bis) una **"clausola di cedevolezza"**, stabilendo che, in relazione a quanto disposto dall'art. 117 Cost., comma 5, le norme del medesimo decreto legislativo trovassero applicazione **per le sole regioni e province autonome che non avessero ancora provveduto al**

- recepimento della direttiva 2002/91/CE (poi 2010/31/UE).** Nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal citato decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE.
- c. L'esigenza di garantire **l'uniformità** nel territorio nazionale delle regole fondamentali di diritto che, nell'ambito dell'ordinamento civile, disciplinano i rapporti giuridici fra privati, è ritenuta esplicazione del principio costituzionale di eguaglianza. In particolare,
1. **la norma regionale non può incidere direttamente sul rapporto civilistico tra condomini e condominio (cfr. Corte Cost. 14 novembre 2008, n. 369)**, regolamentando i criteri di riparto degli oneri di contribuzione alla conservazione delle parti comuni o alla prestazione dei servizi nell'interesse comune in maniera da modificare la portata dei diritti e la misura degli obblighi spettanti ai singoli comproprietari come fissate dalla legge statale o da convenzione negoziale.
  2. **tanto meno potrà incidere sui criteri di ripartizione degli oneri di riscaldamento una delibera della Giunta regionale**, come, nella specie, la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. IX/2601 del 30 novembre 2011, che al punto 10.2., invece, contemplava le modalità della "*corretta suddivisione delle spese inerenti alla climatizzazione invernale e all'uso di acqua calda sanitaria, se prodotta in modo centralizzato*" e stabiliva altresì la quota massima da suddividere in base ai millesimi di proprietà (50%), ferma la distinzione tra prelievi volontari di energia termica utile e costi generali per la manutenzione dell'impianto, lasciando peraltro salva la facoltà, per le prime due stagioni termiche successive all'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, di ripartire le spese ancora in base soltanto ai millesimi di proprietà. Tale delibera va qualificata formalmente e sostanzialmente come **atto amministrativo**, anche alla luce delle funzioni spettanti alla Giunta ed al Consiglio regionale in forza della L. 30 agosto 2008, n. 1, artt. 28 e 32, contenente lo Statuto d'autonomia della Lombardia.
  3. Nè assume ex se valore cogente la **norma UNI 10200**, pur richiamata dalla delibera di Giunta regionale, trattandosi di **specifiche tecniche a base unicamente volontaria**, ed imponendosi comunque, nel regime condominiale, l'approvazione unanime di tutti i condomini di criteri di ripartizione delle spese derogatori a quelli stabiliti dalla legge.

In questo perimetro operativo si distende la disamina della validità della delibera impugnata.

- Cass. Sez. U, 12/12/2014, n. 26242, ha posto il principio in forza del quale il giudice innanzi al quale sia stata proposta una domanda di **nullità negoziale** deve rilevare d'ufficio, sotto qualsiasi profilo e



pure nel giudizio di appello ed in quello di cassazione, l'esistenza di una causa di nullità anche diversa da quella allegata dall'istante, essendo la domanda di nullità individuata indipendentemente dallo specifico vizio dedotto in giudizio (a meno che la pretesa non venga rigettata in base ad una ravvisata "ragione più liquida"): principio ricavato dall'art. 1421 c.c., **si applica anche alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305; Cass. Sez. 6 - 2, 15/03/2017, n. 6652).** ne deriva che (secondo ammaestramento costituente jus receptum) le spese del riscaldamento **centralizzato** possono essere validamente ripartite in base al **valore millesimale** delle singole unità immobiliari servite **solo** ove manchino **sistemi di misurazione del calore** erogato in favore di ciascuna di esse, che ne consentano il riparto in proporzione all'uso (Cass. Sez. 2, 07/11/ 2016, n. 22573; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 6-2, 09/03/2017, n. 6128; ma si veda già Cass. Sez. 2, 17/09/ 1998, n. 9263): in altri termini il riparto è imposto sulla base del **consumo effettivamente registrato**, come visto in precedenza, risale già alla L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 5, il quale, peraltro, costituisce applicazione di specie del criterio generale previsto dall'art. 1123 c.c., comma 2.

- Quindi, l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore è **funzionale a collegare il vantaggio economico del risparmio energetico, conseguente alla minor richiesta di calore, esclusivamente al patrimonio del condomino che decida di prelevare minor energia.** Questo, dunque, il principio di diritto affermato dalla Corte: ***"le spese del riscaldamento centralizzato di un edificio in condominio, ove sia stato adottato un sistema di contabilizzazione del calore, devono essere ripartite in base al consumo effettivamente registrato, risultando perciò illegittima una suddivisione di tali oneri operata, sebbene in parte, alla stregua dei valori millesimali delle singole unità immobiliari, né possono a tal fine rilevare i diversi criteri di riparto dettati da una delibera di giunta regionale, che pur richiami specifiche tecniche a base volontaria, in quanto atto amministrativo comunque inidoneo ad incidere sul rapporto civilistico tra condomini e condominio"***.

## 28465

ancora sul concetto di innovazione (1120) e di modificazione della cosa comune (1102): di nuovo su "decoro" ed "aspetto" architettonico

La pronuncia resa da **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 5 novembre 2019, n. 28465** ritorna sulla vexata quaestio delle innovazioni e del decoro/aspetto architettonico.

I ricorrenti, nudi proprietari e usufruttuaria dell'immobile "porticato", sito nel fabbricato condominiale e confinante con l'appartamento dell'attrice, proponevano ricorso per Cassazione avverso la sentenza pronunciata dai giudici

di appello, nella causa a mezzo della quale la medesima attrice domandava la condanna dei convenuti alla rimozione della struttura in legno e del casotto realizzati su due lati del "porticato", infissi nel cornicione ed ai pilastri del fabbricato.

Veniva dedotta la violazione dell'art. 1102 c.c., comma 2 e dell'art. 7 del regolamento di condominio, che sanciva il *divieto assoluto di apportare qualsiasi modifica alle parti esterne* o nelle zone comuni dell'edificio, che comunque alterino l'aspetto architettonico dell'immobile.

I convenuti si costituirono proponendo domanda riconvenzionale per l'eliminazione delle grate in ferro apposte in corrispondenza delle due finestre della facciata posteriore dell'appartamento dell'allora attrice.

Il Tribunale rigettò le reciproche domande, *escludendo la compromissione del decoro architettonico, anche per la presenza di altre quattro verande a chiusura dei balconi.*

Nell'appello proposto la convenuta adduceva che la staccionata in legno ed il casotto fossero comunque infissi ai pilastri del fabbricato ed incidessero, quindi, sul bene comune. Si costituiva parte attrice, proponendo appello incidentale condizionato in ordine alla eliminazione anche delle grate in ferro poste alle due finestre della facciata posteriore.

La Corte di appello accolse sia l'appello principale che quello incidentale condizionato, condannando alla rimozione della struttura in legno, delle canne intrecciate e del casotto in legno posti sui lati del "porticato" e gli appellanti incidentali alla rimozione delle grate in ferro poste alle finestre del proprio appartamento, rigettando le reciproche richieste risarcitorie.

Per quel che qui interessa, la Corte di appello riteneva che le opere dei convenuti costituissero una violazione del regolamento condominiale, intesa come norma di contenuto più ampio dell'art. 1120 c.c., giacché fondata sul generico concetto di "aspetto architettonico" e facente espresso riferimento proprio ai divisori ed all'utilizzo dei pilastri, come avvenuto nel caso in esame.

Il rigetto del ricorso è fondato sulle seguenti considerazioni.

Erroneo è il richiamo dei ricorrenti al disposto di cui all'art. 1120 c.c.: secondo l'interpretazione consolidata, che la Corte ribadisce, in tema di condominio negli edifici, **si distinguono**, sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo, **le innovazioni, di cui propriamente all'art. 1120 c.c., dalle modificazioni, disciplinate invece dall'art. 1102 c.c.** (da ultimo, Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712):

#### a. sotto il profilo oggettivo:

1. le innovazioni: si tratta di opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione
2. le modificazioni: si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa;



## b. sotto il profilo soggettivo:

1. le innovazioni: rileva l'**interesse collettivo** di una **maggioranza qualificata**, espresso con una deliberazione **dell'assemblea**
2. le modificazioni: non vi è la mediazione dell'assemblea, perché l'intervento non si riconnette ad un interesse generale, bensì all' **interesse del singolo condomino**, al cui perseguimento sono rivolte .

Irrilevante, precisa poi la Corte, è il richiamo al regolamento condominiale, addotto sotto il profilo della violazione o falsa applicazione di norme di diritto: il regolamento, ricorda la Corte, non ha natura di atto normativo generale e astratto (Cass. Sez. 2, 07/06/2011, n. 12291; Cass. Sez. 6 - 2, 07/08/2018, n. 20567).

Pur prescindendo da questo inquadramento generale, osserva la Corte, emerge, comunque, l'infondatezza del ricorso.

E' principio assolutamente consolidato quello in forza del quale (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528.):

- a. **l'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà**
- b. **il regolamento può validamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c. e supposta dal medesimo art. 1102 c.c., arrivando al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio**
- c. **il regolamento (Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268) può, addirittura, validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. .**

Ne consegue che (come – nel caso concreto- correttamente ritenuto dai giudici del merito) le modificazioni apportate da uno dei condomini alle parti comuni, in **violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico dell'edificio** e configurano l'interesse processuale del singolo condomino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

Ed ecco che si passa a definire il **decoro architettonico**.

Si tratta, dice la Cassazione, di

- caratterizzazione della **fisionomia** dell'edificio condominiale nel suo complesso;
- che, quindi, costituisce **bene comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c.**

- deriva da questa specifica connotazione che il mantenimento del decoro architettonico è **tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare** (Cass. Sez. 2, 04/04/2008, n. 8830).

- per stabilire se la singola innovazione abbia (o meno) incidenza sulla fisionomia complessiva dell'edificio e, quindi, sul decoro architettonico, si deve dar seguito ad una indagine di fatto tipicamente demandata al giudice del merito (Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10350; Cass. Sez. 2, 07/02/1998, n. 1297): apprezzamento insindacabile in sede di legittimità.

- la tutela del decoro architettonico - di cui all'art. 1120 c.c., comma 2, nella precedente formulazione, formulazione applicabile *ratione temporis* (art. 1120 c.c., comma 4, art. 1122 c.c., comma 1 e art. 1122-bis c.c., dopo le modifiche introdotte con L. n. 220 del 2012) - è apprestata in considerazione della **apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti** o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della consequenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Quindi, tale valutazione andrà operata:

- a. con l'adozione, caso per caso, di criteri di **maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata**, accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'**unitarietà di linee e di stile**, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni
- b. accertando se l'alterazione sia **appariscente e di non trascurabile entità** e tale da **provocare un pregiudizio estetico dell'insieme** suscettibile di un'apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenersi insito.

**Il decoro architettonico, di cui si è fin qui parlato, va – peraltro – tenuto distinto dall'aspetto architettonico (di cui, invece, parla l'art. 1127 c.3 c.c., cfr. Cass. Sez. 6-2, 12/09/2018, n. 22156):**

- il **decoro**: non è correlato alla sola **estetica** del fabbricato, ma anche alle condizioni di singoli elementi o di singole parti dello stesso,
- l' **aspetto architettonico**, quale limite alle sopraelevazioni, sottende il riferimento allo **stile** del fabbricato, alla fisionomia ed alle linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore .

Di questa differenziazione, tuttavia, non è necessario tener conto, laddove una clausola regolamentare contenga il **divieto di apportare "qualsiasi modifica"** alle parti esterne dell'edificio o nelle zone comuni, che comunque alterino l'attuale aspetto architettonico dell'edificio, e ciò con particolare riferimento ai divisori e ringhiere di balconi, ai rivestimenti dei pilastri

e delle murature, alla schermatura della facciata posteriore, alle fioriere,..". Si pone, in questo caso, solo la necessità, per il giudice di merito, di fornire un'interpretazione di tale clausola contrattuale, verificando se (ed in che termini) sia intervenuta una modifica.

Ove, infatti, **sia riscontrato (arg. da Cass. Sez. 2, 13/06/2013, n. 14898) che tale divieto non è stato rispettato, il giudice del merito non dovrà neppure preoccuparsi di verificare se sia alterata l'estetica (decoro) o lo stile (aspetto):** dice la Corte che la violazione del divieto rende superfluo l'esame giudiziale circa il rispetto, o meno, del decoro architettonico del complesso immobiliare.

E qui il discorso diviene più generale, andando ad intersecarsi con l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale. Si rileva che

- l'interpretazione 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)
- si ricorda come sia stata confermata la decisione dei giudici di merito, che aveva ritenuto che la clausola del regolamento di condominio, richiamato negli atti di acquisto, che faceva divieto di effettuare qualunque modifica o variazione esterna all'edificio, costituisse altresì titolo per l'esclusione del diritto di sopraelevazione riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano dall'art. 1127 c.c. (Cass. Sez. 2, 14/01/1993, n. 395).

Ultima chiosa: la sopraelevazione di edificio condominiale è costituita soltanto dalla realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche (Cass. Sez. 6-2, 20/12/2018, n. 33037; Cass. Sez. 2, 24/10/1998, n. 10568; Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5164; Cass. Sez. 2, 24/01/1983, n. 680; Cass. Sez. 2, 07/09/2009, n. 19281).

28466

nomina di amministratore della comunione ed amministratore giudiziario: ancora sui limiti di ricorribilità per cassazione

Niente di nuovo sotto il sole **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 5 novembre 2019, n. 28466**

La pronuncia in commento si occupa di ricorso per la nomina di amministratore della comunione: il ricorrente chiedeva che il Tribunale provvedesse alla nomina di un amministratore del condominio, allegando di essere titolare della maggioranza dei millesimi di proprietà e che nelle ultime

riunioni dell'assemblea dell'ente di gestione non era stato possibile pervenire alla nomina di un amministratore per mancanza del numero legale.

Il Tribunale, onerato l'istante di provvedere alla convocazione in giudizio degli altri partecipanti al condominio, nominava – nel frattempo - un amministratore giudiziario, il quale convocava l'assemblea ponendo all'ordine del giorno la *nomina di un amministratore scelto dai condomini*.

Non essendo stata raggiunta la maggioranza dei millesimi su alcuno dei nomi proposti dall'amministratore giudiziario, quest'ultimo depositava la sua relazione chiedendo di essere sollevato dall'incarico.

All'esito della costituzione in giudizio degli altri comunisti, veniva revocato l'amministratore giudiziario: il Tribunale, perciò, *nominava l'amministratore del condominio condannando il ricorrente a rifondere alle altre parti le spese del grado, nonché al pagamento di un'ulteriore somma ai sensi dell'art. 96 c.p.c., u.c.*

La Corte di appello rigettava il reclamo, condannando l'appellante-ricorrente al pagamento delle ulteriori spese.

Il ricorso riguardava essenzialmente la condanna del ricorrente alle spese di causa (e per responsabilità processuale aggravata), ma alla corte è, così, offerto il destro per sviluppare un più articolato approfondimento.

Ribadisce, innanzi tutto, la Cassazione il proprio consolidato ammaestramento, all'esito del quale va affermata, **in termini generali, l'inammissibilità del ricorso per cassazione ex art. 111 Cost., avverso il provvedimento con cui la corte d'appello decide sul reclamo contro il decreto di nomina di un amministratore giudiziario del condominio ai sensi dell'art. 1129 c.c., comma 1.** Una tale fattispecie, affermano gli Ermellini, è certamente **affine a quella di cui all'art. 1105 c.c., comma 5 - attesa la carenza di attitudine al giudicato di detto decreto.**

Dunque, apprendiamo che esiste una sostanziale sovrapposibilità tra il procedimento di nomina di un amministratore della comunione (che è – come si sa – una sorta di commissario ad acta, che può anche essere “amministratore”) e quello di nomina di un amministratore giudiziario del condominio: rispettivamente, 1105 u.c. e 1129 co.1 c.c..

Per entrambi i procedimenti si ribadisce che l'inammissibilità del ricorso per cassazione è data dalla assoluta **inidoneità dei provvedimenti conclusivi a concretizzare un “giudicato”**. Caratteristica che non viene meno neppure quando sia dedotta la violazione di norme strumentali preordinate all'emissione del provvedimento, quali ad esempio la mancata convocazione ed audizione dell'amministratore revocato, la declaratoria della soccombenza virtuale senza la verifica dei documenti prodotti e la condanna al pagamento delle spese in un procedimento di volontaria giurisdizione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9516 del 06/05/2005, Rv. 582394).

E' altrettanto incontestato che la ricorribilità per cassazione può, per contro, essere affermata qualora si censuri la **statuizione relativa alla**

**condanna al pagamento delle spese del procedimento**, poiché in tale evenienza vengono in rilievo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo rispetto a quello in esito al cui esame è stata adottata la decisione, che è pertanto dotata - quanto a detto diverso rapporto concernente il regime delle spese di lite - dei connotati tipici della decisione giurisdizionale con attitudine al giudicato, indipendentemente dalle caratteristiche del provvedimento cui accede.

Questa ricostruzione, del resto, ha trovato conferma proprio nell'ammaestramento delle Sezioni Unite, che hanno avuto modo di affermare l'inammissibilità, in termini generali, del "... ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio ai sensi dell'art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione (sostitutivo della volontà assembleare, per l'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela dell'interesse alla corretta gestione della amministrazione condominiale in ipotesi tipiche - contemplate dall'art. 1129 cit. - di compromissione della stessa) che, pur incidendo sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore, non ha carattere decisorio, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide... È viceversa ammissibile il ricorso per cassazione avverso la statuizione, contenuta nel provvedimento, relativa alla condanna alle spese del procedimento, la quale, inerendo a posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo rispetto a quello in esito al cui esame è stata adottata, ha i connotati della decisione giurisdizionale e l'attitudine al passaggio in giudicato indipendentemente dalle caratteristiche del provvedimento cui accede" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 20957 del 29/10/2004, Rv. 577887).

Tuttavia, nel caso di specie, l'ammissibilità del ricorso è affermata sulla base del rilievo che sia il Tribunale che la Corte di Appello avevano statuito anche sulle spese (nonché, quanto solo al giudice di prime cure, in punto di responsabilità per abuso dello strumento processuale ex art. 96 c.p.c., u.c.). Censura che nel merito i supremi giudici ritengono fondata, non potendosi ravvisare alcun profilo di soccombenza del ricorrente, in quanto la sua domanda di nomina di un nuovo amministratore del condominio era stata comunque accolta, il che portava ad escludere che in capo a costui, potesse ravvisarsi una qualsivoglia ipotesi di mala fede.

Richiamando altri concordi precedenti (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 9348 del 11/04/2017, Rv. 643815; Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 2986 del 27/02/2012, Rv. 621556), la Corte pone così il seguente principio di diritto: "Pur essendo **inammissibile**, in linea di principio, il ricorso per Cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso **provvedimenti emanati in materia di volontaria giurisdizione**, stante l'assenza del contenuto decisorio in capo a questi ultimi, deve, invece, essere ritenuta l'**ammissibilità** del predetto gravame allorquando la pronuncia impugnata, ancorché vertente in materia di volontaria giurisdizione, contenga una **statuizione di**

**condanna alle spese delle fasi del giudizio di merito ovvero la condanna sanzionatoria ai sensi dell'art. 96 c.p.c., u.c.. In tali ipotesi, deve essere ammessa anche la **proposizione di censure non strettamente inerenti le statuizioni di condanna, bensì il procedimento logico-argomentativo e la successione logica e causale che ha condotto il giudice del merito a dette statuizioni, poiché in caso contrario la doglianza finirebbe per non poter riguardare i presupposti stessi - sia in termini logici che in termini giuridici - delle statuizioni di condanna di cui si discute****".

29227

il condominio  
fornisce alla  
Cassazione occasione  
per pronunciarsi in  
tema di competenze  
professionali dei  
geometri

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 12/11/2019, n.29227**, si occupa della controversia tra un geometra ed un condominio, in relazione alla domanda avanzata dal primo, di pagamento delle competenze professionali maturate.

Intestazione

Il professionista impugnava per Cassazione la sentenza della Corte d'appello, che (confermando quella di primo grado, accoglieva l'opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal geometra per il pagamento di compensi professionali, relativo alla progettazione dell'intervento di risanamento statico e funzionale del fabbricato condominiale, a seguito del sisma del 1980.

Deduceva, il condominio, la nullità del contratto di incarico professionale in quanto esorbitante i limiti di competenza del geometra ai sensi del R.D. n. 274 del 1929 e della L. n. 1086 del 1971, che non consentono la progettazione e direzione dei lavori di costruzioni civili che prevedono, come nel caso di specie, l'uso del cemento armato.

Deduceva il ricorrente la violazione e/o falsa applicazione del R.D. n. 274 del 1929, art. 16, lett. l) ed m), per avere la corte territoriale interpretato la norma in esame nel senso di escludere la legittimazione dei geometri alla progettazione, direzione e vigilanza di costruzioni civili in cemento armato. Assumeva, il ricorrente che la norma riguardava "il progetto, la direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili "senza alcun riferimento al cemento armato e che, quindi, tale mancato riferimento avallerebbe, secondo il ricorrente, la tesi *secondo la quale il geometra potrebbe progettare e dirigere costruzioni civili in cemento armato purché "modeste"*, concentrandosi solo su tale limite la definizione del perimetro delle sue competenze e non anche sulla natura "civile" delle stesse.

Peraltro, sosteneva il ricorrente, il concetto di "modesta costruzione civile" andava inteso *secondo un criterio quantitativo piuttosto che secondo un criterio tecnico-qualitativo.*

La Corte coerenziatrice rigetta il ricorso rilevando che:

- a. l'ermeneutica alternativa proposta dal ricorrente si fonda su una lettura della disciplina normativa contenuta nel R.D. n. 724 del 1929 in materia di competenze professionali dei geometri contraria alla sua ratio così come sistematicamente ricostruita dalla giurisprudenza e puntualmente richiamata dal giudice d'appello;



- b. appare opportuno ricordare che **l'oggetto ed i limiti dell'esercizio professionale di geometra sono regolati dall'art. 16, che all'attività di progettazione, direzione e vigilanza (o sorveglianza) dedica le lett. l) e d m), rispettivamente ricomprendendovi:**
1. alla lett. m) l'attività di "progetto, direzione, sorveglianza e liquidazione di costruzioni rurali e di edifici per uso di **industrie agricole**, di limitata importanza, di struttura ordinaria, comprese piccole costruzioni accessorie in cemento armato, che non richiedono particolari operazioni di calcolo e per la loro destinazione non possono comunque implicare pericolo per la incolumità delle persone"; nonchè piccole opere inerenti alle aziende agrarie, come strade vicinali senza rilevanti opere d'arte, lavori di irrigazione di bonifica (omissis) esclusa, comunque, la redazione di prospetti generali di bonifica idraulica ed agraria e relativa direzione;
  2. alla lett. m) l'attività di progetto, direzione e vigilanza di **modeste costruzioni civili**;
- c. le opere disciplinanti l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio semplice od armato di cui al **R.D. n. 2229 del 1939**: l'art. 1 di detta disposizione prevedeva che ogni opera in conglomerato semplice od armato, la cui **stabilità potesse comunque interessare l'incolumità delle persone, dovesse essere costruita in base ad un progetto esecutivo firmato da un ingegnere ovvero da un architetto** iscritto nell'albo nei limiti delle rispettive attribuzioni;
- d. si tratta, ricorda la Corte, di norma formalmente abrogata ad opera del **D.Lgs. n. 212 del 2010**: tuttavia, per i **contratti stipulati da un geometra anteriormente all'abrogazione** non viene meno la nullità per contrarietà a norme imperative perchè, come ritenuto da questa Corte, **l'introduzione di una disciplina innovativa e non già interpretativa della normativa vigente non produce effetti retroattivi** idonei ad incidere sulla qualificazione degli atti compiuti prima della sua entrata in vigore e non influisce, dunque, sulla invalidità del contratto, regolata dalla legge del tempo in cui lo stesso è stato concluso (cfr. Cass. 19989/2013; id.6402/2011);
- e. nell'ambito del quadro normativo in cui si inserisce la questione posta dal ricorrente, rientra anche la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, contenuta nella successiva **L. n. 1086 del 1971**, che all'art. 2, intitolato "Progettazione, direzione ed esecuzione", stabilisce che **la costruzione ed esecuzione delle opere deve avvenire in base ad un progetto esecutivo redatto da un ingegnere o architetto o geometra o perito industriale edile iscritti nel relativo albo**, nei limiti delle rispettive competenze;
- f. inoltre, la **L. n. 64 del 1974**, art. 17 in relazione alle costruzioni nelle zone sismiche, dispone che chi intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne **preavviso** e che **alla**

**domanda deve essere unito il progetto, in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonchè dal direttore dei lavori.**

\*\*\*

La conclusione che la Corte trae da tale percorso ricostruttivo è che è confermato l'orientamento che esclude (per illiceità in quanto contrastante con norme imperative) la validità di un contratto di prestazione d'opera che commissioni ad un geometra la progettazione e direzione lavori di opere comportanti l' utilizzo del cemento armato.

Si precisa che la disposizione secondo la quale **i geometri non siano abilitati a redigere "progetti di massima" ove riguardanti, fuori dalle ipotesi eccezionalmente consentite dalla lett. l), costruzioni richiedenti l'impiego di strutture in cemento armato** (cfr. Cass. 19292/2009; id.17028/2006) risponde ad una scelta inequivoca del legislatore, dettata da evidenti ragioni di **pubblico interesse**, che lascia all'interprete ristretti margini di discrezionalità, attinenti alla valutazione **in negativo** dei requisiti **a.** della **modestia della costruzione**, **b.** della **non necessità di complesse operazioni di calcolo** **c.** dell'**assenza di implicazioni per la pubblica incolumità**.

Si indica, per contro, uno specifico requisito di ammissibilità, cioè, un **requisito "positivo"**: la natura di **annesso agricolo dei manufatti**, sì che l'òa progettazione di tali manufatti si pone come eccezionale, rispetto alla generale negazione della competenza del tecnico diplomato.

Ne consegue – aggiunge la Corte – **l'inammissibilità di un'interpretazione estensiva ed evolutiva della previsione sub lett. m)**, che, in quanto norma eccezionale, non si presta ad applicazione analogica, non potendosi pervenire ad una diversa conclusione neppure in virtù delle norme - L. n. 1086 del 1971, art. 2 e L. n. 64 del 1974, art. 17 - che disciplinano le costruzioni in cemento armato e quelle in zone sismiche, in quanto le stesse richiamano i limiti delle competenze professionali stabiliti per i geometri dalla vigente normativa professionale (cfr. Cass. 1157/1996; id.3046/1999; id.3021/200; id.27441/2006; id.19292/2009).

E qui -forse (ed anche considerando che la giurisprudenza amministrativa e lo stesso Consiglio di Stato hanno ribadito – nonostante l' intervenuta abrogazione – la permanenza nell' ordinamento, di un limite alla competenza dei geometri alla realizzazione di opere che comportino l' utilizzo del cemento armato) – si sviluppa il percorso argomentativo più interessante della sentenza in commento: quello che riguarda la perimetrazione del concetto di **modesta costruzione**.

Il criterio per accertare se una costruzione civile sia da considerare "modesta" consiste nel valutare le **difficoltà tecniche** che la progettazione e l'esecuzione dell'opera comportano e le **attività occorrenti per superarle**, precisando che assume significativa rilevanza, secondo il criterio tecnico-



qualitativo fondato sulla **valutazione della struttura dell'edificio e delle relative modalità costruttive**, la circostanza che la costruzione sorga in zona sismica, con conseguente assoggettamento di ogni intervento edilizio alla normativa di cui alla L. n. 64 del 1974, la quale impone calcoli complessi che esulano dalle competenze professionali dei geometri (cfr. Cass.8543/2009).

Si torna - poi - a ribadire che **neppure l'eventuale intervento nella fase esecutiva o di direzione dei lavori di un professionista di categoria a ciò abilitato** può sanare la nullità, per violazione di norme imperative, del contratto d'opera professionale di progettazione sottoscritto da un geometra al di fuori dei casi di sua competenza (cfr. Cass. 19292/2009; id. 17028/2006): aggiungiamo nessuna invalidità può rinvenirsi nel caso di incarico “congiunto”, beninteso purché vi sia un reale ed effettivo intervento, secondo la specifica competenza professionale del tecnico abilitato (e secondo la competenza di costui) nella progettazione e realizzazione delle opere in cemento armato. Si da non determinare (come dice altra giurisprudenza) una subordinazione del professionista competente a quello privo di competenza, che si traduce nel supino recepimento (e senza possibilità di intervento) sulle opere da costui realizzate (quasi una sorte di “prendere o lasciare” dei progetti già depositati e che il tecnico laureato può, quindi, solo sottoscrivere).

Aggiunge – come chiosa finale – la Cassazione che risulta altresì assorbita la contestazione riguardante il *requisito della modesta costruzione civile*, dal momento che la valutazione presuppone che **non ci sia impiego di cemento armato**, giacché la sua presenza **esclude ipso facto la competenza del geometra**.

29329

contratto di locazione ed oneri condominiali: l'onere della prova. Rapporto condomino ed amministratore come conduttore (condomino) e locatore

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. III, 13/11/2019, n.29329** si occupa del rapporto tra locatore e conduttore con riguardo al pagamento delle spese condominiali.

Tra le varie questioni poste sul tappeto, si discuteva del rigetto della domanda di condanna dei conduttori e dei loro garanti al pagamento delle spese condominiali, dei canoni di locazione insoluti, delle spese di registrazione del contratto e delle spese di tinteggiatura dell'appartamento.

Vicenda (rinvio alla lettura integrale della sentenza che, tra le altre cose, si occupa di vizi della cosa locata – qual è ritenuta l'umidità, rectius, cose pericolose per la salute, che non è inadempimento del locatore ex art. 1575 c.c., ma alterano l'equilibrio delle prestazioni corrispettiva- e di obbligo di mantenimento della res in buono stato locativo) che la Corte risolve secondo il seguente percorso argomentativo.

Costituisce jus receptum (Cass. 01/04/2004, n. 6403) quello in forza del quale **quando il conduttore, convenuto in giudizio per il mancato pagamento di oneri condominiali, contesti** che il locatore abbia effettivamente sopportato le spese di cui chiede il rimborso o ne abbia effettuato una corretta ripartizione, **incombe al locatore stesso, ai sensi dell'art. 2697**

**c.c., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto**, i quali **a.** non si esauriscono nell'aver indirizzato "la richiesta prevista dalla **L. n. 392 del 1978, art. 9** necessaria per la costituzione in mora del conduttore e per la decorrenza del bimestre ai fini della risoluzione, **b.** ma comprendono anche **l'esistenza, l'ammontare e i criteri di ripartizione** del rimborso richiesto" .

Evidenzia la Corte che la questione da risolvere **è quale sia il contenuto dell'onere probatorio gravante sul locatore** che esiga il pagamento degli oneri condominiali.

1. è costante il principio (Cass. 01/12/1987, n. 8938) che, in caso di contestazione, il **locatore** ha **l'onere di provare i fatti costitutivi** del proprio diritto e che, a tal fine, non basta che dimostri di avere inviato la richiesta prevista dalla L. n. 392 del 1978, art. 9.
2. ci si chiede se sia **sufficiente** che il locatore produca il **rendiconto approvato** dal condominio o se debba altresì corredarlo dei documenti giustificativi.
3. con specifico riferimento ai rapporti condominiali la Corte ricorda di aver ripetutamente affermato (cfr. Cass. 23/07/1988, n. 4751; Cass. 23/05/1981, n. 3402) che, **una volta approvato il rendiconto, l'amministratore possa ottenere il rimborso delle spese senza essere tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condomini i documenti giustificativi**, dovendo i medesimi essere controllati prima dell'approvazione.

Fatta questa premessa **la Corte equipara (ritenendo la sostanziale equivalenza delle due posizioni):**

**a. il rapporto amministratore - condomino**

**b. il rapporto locatore (condomino) – conduttore.**

Si afferma, infatti, che non diversa soluzione va data per quanto concerne i rapporti tra locatore e conduttore, disciplinati dalla **L. n. 392 del 1978 senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici** (cfr. Cass. 03/02/1994, n. 1104; Cass. 14/07/1988, n. 4606), in considerazione del fatto che **a.** i documenti giustificativi si trovano nella disponibilità dell'amministratore e non del locatore e che, inoltre, **b.** non è configurabile un onere del locatore di premunirsi dei documenti in previsione di possibili contestazioni del conduttore, tanto più che la L. n. 392 del 1976, art. 9, comma 3, garantisce a quest'ultimo il diritto di prenderne visione, ovviamente presso l'amministratore, che li custodisce.

La conclusione che se trae è la seguente (duplice):

**sull' onere della prova**

1. *1. il locatore, il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali, soddisfa il proprio onere probatorio, producendo i rendiconti dell'amministratore, approvati dai condomini,*

2. *mentre spetta al conduttore muovere specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo a tale scopo a. visione dei documenti giustificativi b. ovvero ottenendone l'esibizione a norma degli artt. 210 e ss c.p.c. (Cass. 28/09/2010, n. 20348; Cass. 04/06/1998, n. 5485).*

### sull' invocabilità della l.392/1978

La disposizione della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 9, comma 3 che impone al conduttore di pagare gli oneri condominiali **entro due mesi dalla relativa richiesta**, circoscrive altresì **l'arco temporale entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione** nonché di prendere visione dei documenti giustificativi. Ne consegue che, non essendovi, **in mancanza di tale istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore**, il conduttore, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi **automaticamente in mora** alla stregua del principio *dies interpellat pro homine* e non può, quindi, sospendere, ridurre, ritardare o contestare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione (Cass. 24/11/1994, n. 9980; Cass. 24/01/1996, n. 540).

Quindi, ***il conduttore che abbia ricevuto la richiesta di pagamento degli oneri condominiali è tenuto ad attivarsi entro lo spatium deliberandi che la legge gli concede, sollecitando l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione e pretendendo di prendere visione dei documenti giustificativi.***

29506

legittimazione del singolo condomino: analogia tra comunione (utilità finale) e condominio (utilità strumentale)

La **Corte Cassazione civile sez. III, 14/11/2019, n.29506** si occupa (all'esito di una condanna penale irrogata al confinante per la realizzazione di alcuni manufatti abusivi) della richiesta della vicina, costituitasi parte civile, al risarcimento del danno (ed il giudizio riguardava, per l' esattezza, proprio la liquidazione di detto danno).

Il giudice di primo grado dopo aver respinto l'eccezione di difetto di legittimazione attiva all'azione risarcitoria, sull'assunto che essa spettasse solo al proprietario esclusivo del fondo e non anche al comproprietario, accoglieva la domanda e condannava il convenuto al risarcimento del danno.

Questi proponeva impugnazione e la Corte di Appello accoglieva il terzo ed ultimo motivo di gravame con cui *l'appellante aveva lamentato l'erroneità della sentenza di primo grado perchè, nel liquidare gli importi risarcitori, perchè il Tribunale non aveva tenuto conto che la odierna ricorrente era diventata proprietaria esclusiva dell'intero cespite immobiliare solo nel corso del giudizio, essendo al momento della realizzazione degli abusi edilizi, proprietaria solo di una parte dell'immobile*: di conseguenza, decurtava di due terzi il risarcimento del danno liquidato a favore della ricorrente.

Il ganglio essenziale del problema sottoposto all'esame della corte sta in ciò: non è in discussione la legittimazione ad agire di parte ricorrente, ma si tratta, pur sempre, di stabilire se costei, se ed in quanto comproprietaria e non proprietaria esclusiva, avesse il diritto di ottenere l'intero risarcimento oppure una quota dello stesso rapportata alla sua quota di comproprietà; in altri termini se doveva esserle riconosciuta la qualità di **conceditrice di una obbligazione solidale** ovvero quella di titolare di un'**obbligazione esigibile solo pro-parte**.

Queste, dunque, in sintesi le questioni sulle quali la Corte ritiene di doversi pronunciare:

- la **legittimazione del singolo comproprietario ad agire in giudizio per ottenere la condanna al risarcimento del danno** cagionato dal fatto illecito di un terzo, consistente nella realizzazione di manufatti abusivi sul fondo confinante;
- la ricorrenza tra comproprietari danneggiati di un **vincolo di solidarietà attiva**;
- gli **effetti nei confronti dei comproprietari non partecipanti al giudizio di una sentenza di condanna al risarcimento dei danni pronunciata a favore di uno dei comunisti**.

E' pacifico, dice la Corte, che al **singolo comproprietario compete la legittimazione attiva** anche relativamente alle azioni risarcitorie nei confronti dell'autore dell'illecito corrisponde ad un condiviso indirizzo giurisprudenziale.

Secondo un consolidato indirizzo giurisprudenziale,

- a. **se il bene appartiene a più proprietari, ciascuno è da ritenersi legittimato attivamente (oltre che passivamente) rispetto a tutte le azioni a tutela della proprietà comune, senza bisogno dell'intervento in giudizio degli altri comproprietari**, pur riguardando tutti costoro la lesione lamentata (cfr., a titolo esemplificativo, Cass. 14/05/1979 n. 2800; Cass. 28/4/1993, n. 5000; Cass. 16/07/1994, n. 6699; Cass. 28/08/1998 n. 8546; Cass. 22/10/1999 n. 10478; Cass. 28/06/2001 n. 8842; Cass. 15/07/2002, n. 10219).
- b. Ciò in quanto sussiste un **diritto di ciascuno dei proprietari** della cosa comune di compiere nell'interesse degli altri, e senza il loro consenso, **atti di straordinaria amministrazione**, quali la proposizione di domande giudiziali (così Cass. 27/03/1980, n. 2035), in virtù del principio della **rappresentanza reciproca** fondata sulla comunione di interessi (Cass. 19/05/2003, n. 7827).
- c. Il singolo proprietario, dunque, può legittimamente **agire in giudizio per la tutela del diritto nella sua interezza** (Cass. 16/04/2013, n. 9158) e la pronuncia sul diritto comune fatto valere dal singolo comproprietario **dispiega i suoi effetti nei riguardi di tutte le parti interessate**, senza necessità di integrare il contraddittorio nei loro confronti.

- d. infatti, il singolo agisce **non per un suo interesse esclusivo o per un interesse per avventura analogo a quello degli altri ovvero in contrasto attuale o potenziale con quello degli altri comproprietari** (cfr. Cass. 06/10/2000, n. 13331; Cass. 03/08/2010, n. 18028), ma a tutela di un **interesse comune**, che appartiene indifferenziatamente anche ai restanti contitolari del diritto, perchè mira alla tutela della cosa comune.
- e. in questi casi, di norma, viene ravvisata "una forma di **rappresentanza reciproca, attributiva a ciascuno d'una legittimazione sostitutiva**, nascente dal fatto che ogni partecipante non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri": (in termini Cass. 21/06/1993, n. 6856; cfr. nel medesimo senso anche Cass. 27/01/1997, n. 826; Cass. 19/05/2003, n. 7827; Cass. 19/07/2004, n. 13332).

E qui viene in considerazione il richiamo espresso che la sentenza (di particolare complessità, trattando anche di *negotiorum gestio* processuale: per cui – con riferimento alle questioni non oggetto della presente disamina, mi pare più corretto rinviare all' integrale lettura della decisione) opera con riguardo al mondo condominiale (non del tutto dissimile da quello della comunione).

Dice la Corte che il principio della **legittimazione sostitutiva è stato propugnato soprattutto in materia di condominio**: ciò è stato fatto soprattutto al fine di

- a. **legittimare il singolo condomino ad agire a tutela delle parti comuni**
- b. persino **indipendentemente dall'azione dell'amministratore** di condominio.

Principio che, ricorda la Corte, ma è **suscettibile di essere invocata anche nel caso di comunione dei diritti reali (e non solo – quindi – in ambito condominiale)**, perchè (e qui vi è un passaggio di particolare interesse sistemico) **è pacifico che il condominio costituisca la figura più importante ed analiticamente disciplinata di comunione di diritti reali**, con cui è dunque in rapporto di *genus ad species*.

Richiama – la Cassazione una (molte volte dimenticata) pronuncia delle Sezioni Unite (la n. 2046 del 31/01/2006), secondo cui la ragione di fondo della **differente disciplina riservata al condominio** rispetto alla comunione è la **diversa utilità dei beni**, che formano oggetto del condominio e della comunione: rispettivamente, **l'utilità strumentale e l'utilità finale**.

- a. nel **condominio** = le parti comuni sono considerate **beni strumentali al godimento dei piani o delle porzioni di piano** in proprietà esclusiva (sono le c.d. "proprietà solitarie");
- b. nella **comunione** i singoli beni costituiscono **beni autonomi, suscettibili di utilità fine a se stessa** e come tali sono considerate

- a. 1. il **condominio** è virtualmente **perpetuo**: da ciò l'opportunità che i condomini non interferiscono nella amministrazione delle parti comuni dell'edificio
- b. 1. la **comunione**, invece, è normalmente e **tendenzialmente divisibile**, quindi, a differenza di quello che avviene per il condominio, il comunista insoddisfatto dell'altrui inattività, se non vuole chiedere lo scioglimento (art. 1111 c.c.), può decidere di provvedere personalmente".

Sotto il profilo processuale la linea di discriminare tra i **casi in cui è necessario il litisconsorzio e quelli in cui se ne può fare a meno** è stata tracciata dalla Corte (a Sezioni Unite n. 25454 del 13/11/2013) quando ha stabilito, relativamente all'**accertamento della natura condominiale** di un bene, che **non** è necessario il litisconsorzio necessario ove - tra le altre ipotesi - si faccia questione della **difesa dei diritti anche reali della cosa comune nei confronti dei terzi** (Cass. 25/06/1994 n. 6119; Cass. 07/06/1988 n. 3862) oppure della **tutela della proprietà comune per la eliminazione di opere abusive** (Cass. 28/04/1993 n. 5000; Cass. 18/02/1987 n. 1757). E' evidente come "sia condivisibile e da mantenere l'orientamento, risalente agli anni '50, secondo cui **le azioni a tutela della proprietà e del godimento della cosa comune e in particolare l'azione di rivendica possano essere promosse anche soltanto da uno dei comproprietari**, senza che si renda necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini (Cass. 2106/00; 11199/00; 4354/99): "il diritto di ogni partecipante al condominio ha per **oggetto la cosa comune intesa nella sua interezza**, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui" (Cass. 14765/12; 19460/05); vuoi perchè compete ad ogni condomino la tutela dei diritti comuni (Cass. 8842/01; 7795/02; 3574/99; 629/99; 9510/97), sussistendo il principio della "rappresentanza reciproca" (Cass. 7827/03)".

Dopo un lungo percorso argomentativo, dunque, si arresta il seguente principio di diritto:

*- posto che è immanente nel sistema il principio che legittima il singolo contitolare ad agire in giudizio per la tutela del diritto nella sua interezza, l'azione risarcitoria esperita dal comproprietario di un bene pro indiviso per il minor godimento del bene derivante dalla violazione della normativa edilizia da parte del proprietario confinante, dovendosi presumere che egli abbia agito nell'interesse degli altri comunisti rimasti inerti, dà diritto ad ottenere la liquidazione del danno nella misura necessaria a compensare tutte le disutilità derivanti dalla compromissione delle facoltà dominicali concretizzatesi nel deprezzamento del bene comune.*



29865

consorzio,  
condominio e  
abbandono  
liberatorio del bene

Con un obiter **Cassazione civile sez. II, 18/11/2019, n.29865**, definisce il diverso ambito di operatività (nel consorzio e nel condominio) dell'abbandono liberatorio del bene.

La decisione assunta dai giudici del merito rigettava la domanda proposta dai ricorrenti per contestare la legittimità della clausola presente nei contratti di vendita collettivi con cui era stata formalizzata la cessione ai loro mandatari degli appartamenti siti nel comprensorio in virtù di atti sottoscritti ai sensi della L. n. 410 del 2001.

Clausola che prevedeva la *partecipazione obbligatoria degli acquirenti al Consorzio per la manutenzione e la gestione delle infrastrutture degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel comprensorio cosicché, per effetto dell'acquisto dell'unità immobiliare, la parte acquirente aveva acquistato automaticamente anche la qualità di membro del Consorzio edilizio, accettandone espressamente i patti e le condizioni.*

Le domande (entrambe rigettate) riguardavano le seguenti doglianze:

- a. le disposizioni contenute in detta clausola erano da ritenersi **nulle** così come nullo era l'obbligo di partecipazione al menzionato Consorzio;
- b. per il caso in cui il giudice avesse ritenuto valida la clausola di ingresso gli attori chiedevano l'accertamento del loro formale recesso per giusta causa.

La ragione in forza della quale la domanda era stata rigettata, si ancorava all' *"ormai acquisita natura di Consorzio di urbanizzazione (dell' ente), nonché (al)la fonte dell'adesione al Consorzio per ciascuno degli acquirenti nella sottoscrizione della clausola inserita nei rispettivi contratti di compravendita ..., a mente del quale l'ingresso si verifica per effetto della compravendita di unità immobiliari ubicate nel comprensorio del Centro Direzionale di .."*.

Il problema affrontato dalla Corte (che ha portato al rigetto del ricorso) riguarda le doglianze in ordine al significato delle pattuizioni negoziali richiamate (art. 2 dei contratti di vendita collettiva e art. 3 dell'atto costitutivo e dello Statuto del consorzio).

Ribadisce la Corte che l'interpretazione fornita dai giudici del merito è perfettamente compatibile con la giurisprudenza consolidata (v. Cass. ord. 27634/2018: *"In tema di consorzio di urbanizzazione, atteso il nesso funzionale tra i beni di proprietà comune e quelli di proprietà esclusiva, il recesso del consorziato diretto alla liberazione dall'obbligo contributivo, in assenza di specifica previsione statutaria, non è disciplinato dall'art. 1104 c.c., che consente l'"abbandono liberatorio" nella comunione, bensì dall'art. 1118 c.c., che lo vieta nel condominio."*).

In concreto, osserva la Cassazione, è stato cioè affermato che "l'art. 3 dello Statuto consortile regola **le modalità di adesione degli associati**: essa si verifica nel caso di compravendita di unità immobiliari ubicate nel comprensorio; ne consegue che il **Consorzio ha prestato il proprio assenso preventivo all'ingresso del nuovo associato; l'ingresso effettivo si concretizza secondo una modalità predeterminata, cioè con la conclusione del contratto di compravendita** di ciascuna delle suddette unità

immobiliari, senza che occorran formalità ulteriori" (cfr. Cass. 7427/2012; id. 20989/2014; id. 18560/2016).

Ancora (e per quanto riguarda la questione relativa al recesso) sottolinea il giudice di legittimità la condivisibilità del rigetto, in quanto costituisce pacifico principio giurisprudenziale quello in forza del quale in tema di **consorzio di urbanizzazione, atteso il nesso funzionale tra i beni di proprietà comune e i beni di proprietà esclusiva, il recesso del consorzio diretto alla liberazione dall'obbligo contributivo, in assenza di specifica previsione statutaria, non è disciplinato dall'art. 1104 c.c.** (*Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti [1105-1108], salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto*), **che consente l'"abbandono liberatorio" nella comunione, bensì dall'art. 1118 c.c.** (Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.), **che lo vieta nel condominio** (cfr. Cass. 4125/2003; id.20989/2014; id. 27634/2018);

29878

regolare  
convocazione e  
costituzione  
dell'assemblea e  
responsabilità  
dell'amministratore:  
anche l'assemblea  
deve verificare la  
ritualità della  
costituzione dell'  
organo deliberativo

Di responsabilità dell'amministratore, per errata convocazione dell'assemblea, si occupa **Cassazione civile sez. II, 18/11/2019, n.29878**

Il caso: il Condominio agiva nei confronti del cessato amministratore, chiedendone la condanna al risarcimento del danno a titolo di inadempimento contrattuale, che parametrava all'importo intimato a titolo di rimborso spese processuali liquidate giudizialmente in favore di un condomino, *il quale aveva vittoriosamente impugnato una delibera assembleare per errata convocazione dell'assemblea.*

Tribunale e Corte di Appello accoglievano la domanda: l'appellante (che poi presentava ricorso per Cassazione) *sostenne a. che l'art. 1136 c.c. pone a carico dell'assemblea, e quindi dei condomini, l'obbligo di verificare l'avvenuta regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; b. che la convocazione del condomino impugnante era stata eseguita a mezzo posta ordinaria, e non tramite raccomandata, perchè così richiesto dallo stesso condomino destinatario.*

La ragione per la quale le difese del convenuto amministratore non potevano trovare accoglimento, si sostanziavano nel rilievo secondo il quale *l'obbligo di procedere alla rituale convocazione dei condomini spetta per legge, piuttosto, all'amministratore, in adempimento del mandato ricevuto.*

Le ragioni dell'accoglimento del ricorso (che si sviluppavano in più articolato percorso, ancorantesi al formarsi di un giudicato sull'annullamento della delibera) sono così determinate:

- a. la sentenza di annullamento di una deliberazione dell'assemblea di condominio riveste efficacia di giudicato quanto alla causa di invalidità accertata (nella specie, l'omessa convocazione del condomino) nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato personalmente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni



- di loro, ciò desumendosi dalla regola di obbligatorietà delle delibere per tutti i partecipanti posta dall'art. 1137 c.c., comma 1, che fa **escludere che la delibera annullata giudizialmente debba intendersi rimossa per il solo impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri comproprietari** (arg. da Cass. Sez. 1, 02/05/2007, n. 10139; Cass. Sez. 2, 25/11/1991, n. 12633
- b. per l'effetto, **la sentenza di accertamento della invalidità di una deliberazione assembleare non riveste alcuna efficacia sostanziale di giudicato, ai sensi dell'art. 2909 c.c., nel giudizio, quale quello in esame, in cui sia dedotta la responsabilità contrattuale dell'amministratore** di condominio per la causazione di quella invalidità, attesa l'ontologica differenza sia delle parti sia delle "causae petendi" (nella specie, la responsabilità dello stesso per l'omessa convocazione ex art. 66 disp. att. c.c. del condomino, collegata all'inadempimento dell'amministratore all'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza imposta dall'art. 1710 c.c. e dall'art. 1176 c.c.
  - c. erroneamente, tuttavia, la Corte ha ritenuto "assorbita" dal giudicato di annullamento della Delib. l'allegazione dell'amministratore che il condomino **era stato convocato con posta ordinaria per sua specifica richiesta in tal senso** (nella vigenza, peraltro, della formulazione dell'art. 66 disp. att. c.c. **antecedente alla modifica intervenuta con la L. n. 220 del 2012, che non prescriveva alcuna formalità per la convocazione dei condomini all'assemblea**): si tratta, infatti, di due diverse domande (l'una indipendente dall'altre);
  - d. parimenti erroneo doveva ritenersi il convincimento manifestato dalla Corte di Appello, nella parte in cui (sempre sulla scorta del giudicato formatosi sull'annullamento della delibera) ha ritenuto precluso **l'accertamento di un concorso di colpa del Condominio**, ai sensi dell'art. 1227 c.c., comma 1, atteso che, per quanto sopra enunciato, la sentenza di annullamento della deliberazione dell'assemblea non può certo rivestire efficacia di giudicato sulla responsabilità esclusiva dell'amministratore verso i condomini e sulla esclusione dell'apporto causale del Condominio danneggiato.

Sotto l'aspetto sostanziale, che – forse- è quello che qui più interessa, non è condivisibile l'affermazione secondo la quale **si deve predicare l'assenza di specifici obblighi "a carico dei condomini e/o dell'assemblea"**.

Al contrario, **se è l'amministratore, di regola, a dover procedere alla convocazione dell'assemblea** (art. 66 disp. att. c.c.), l'art. 1136 c.c., comma 6, nella formulazione qui applicabile *ratione temporis*, prescrive che **"l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini (gli aventi diritto, dopo la riformulazione intervenuta con la L. n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione (sono stati regolarmente convocati)"**.

La preventiva convocazione di tutti i soggetti che hanno diritto a ricevere l'avviso di convocazione (oggi, appunto, gli "aventi diritto", un tempo "i

condomini”) integra **un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione** (arg. da Cass. Sez. 2, 22/02/1995, n. 1980; Cass. Sez. 2, 16/07/1981, n. 4648).

Quindi, l’ inadempimento dell’amministratore non esonera l’assemblea da un suo preciso onere: è **preliminare compito dell’assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione**, sulla base dell’elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall’amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell’apposito registro), **trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale** (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), **la cui inosservanza importa l’annullabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge** (arg. da Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263).

29924

violazione dell’art. 1102 c.c. e di norma regolamentare che vieta l’alterazione del decoro architettonico: è possibile una sanatoria successiva da parte dell’assemblea?

Interessante la perimetrazione del rapporto tra divieti regolamentari e poteri dell’assemblea, con specifico riferimento alla violazione della norma regolamentare che pone il divieto di realizzare immutazioni che alterino l’aspetto architettonico (e del corrispondente diritto del condomino ex art. 1102 c.c., che pone **Corte di Cassazione, sez. VI Civile 18 novembre 2019, n. 29924**).

Il condomino che diede inizio alla lite impugnò una delibera assembleare, l’impugnazione venne respinta dal Tribunale e la Corte di Appello rigettò il gravame, *osservando come non sussistesse alcuna illegittimità delle autorizzazioni, in via di ratifica, concesse dall’assemblea ai condomini rispetto alle installazioni di moto condensanti e caldaie*.

Era incontestabile la violazione dell’art. 2 del regolamento condominiale in forza del quale *"il condomino, prima di apportare alle cose comuni le modificazioni di cui all’art. 1102 c.c., deve darne comunicazione scritta all’Amministratore o in sua assenza agli altri condomini attendendo il relativo benessere"*.

Secondo la Corte di Appello, *l’autorizzazione concessa dall’assemblea, benché "indubbiamente tardiva", rientrava comunque nell’ambito delle decisioni di opportunità o convenienza dei condomini non sindacabili dall’autorità giudiziaria*.

Secondo la Corte il ricorso è fondato, proprio in relazione a quello che può considerarsi consolidato orientamento:

### **sull’ efficacia di clausole regolamentari (contrattuali) limitative dei diritti dei singoli proprietari**

1. l’interpretazione assunta dalla Corte (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528.) , con specifico riferimento alle disposizioni regolamentari **che impongano il consenso**

- preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio ricosce all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà;
2. inoltre, il regolamento può validamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., e supposta dal medesimo art. 1102 c.c., arrivando al punto di imporre la **conservazione** degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio; ovvero richiedere, per le modifiche incidenti sulle facciate dell'edificio, il benessere scritto del progettista del fabbricato, o di altro tecnico da nominare, mediante predisposizione di una disciplina di fonte convenzionale, che pone nell'interesse comune una peculiare modalità di definizione dell'indice del decoro architettonico;
  3. conseguentemente, i singoli condomini non possono sottrarsi all'obbligo, di carattere negoziale, derivante dalle disposizioni del regolamento che impongono di richiedere la preventiva autorizzazione degli organi amministrativi del condominio per eseguire qualsiasi lavoro sulle cose comuni o sulle parti esclusive : questo perché il regolamento di condominio può, del resto, validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268).

### con riguardo ai poteri derogati attribuiti all' assemblea

1. è certo che l'assemblea ha la facoltà, nell'esercizio dei suoi poteri di gestione, di ratificare o convalidare **ex post** le attività che siano state compiute dall'amministratore o dai singoli condomini in difetto nella necessaria preventiva autorizzazione;
2. tuttavia, secondo altrettanta incontestabile giurisprudenza, le modificazioni apportate da uno dei condomini, nella specie alle parti comuni, in assenza della preventiva autorizzazione prevista dal regolamento di condominio, connotano potenzialmente tali opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico dell'edificio e configurano l'interesse processuale del singolo condomino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune;
3. l'interesse (e, quindi, la legittimazione) processuale in capo al singolo condomino sussiste **anche** nell' ipotesi di una postuma convalida da parte dell'assemblea (così Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927): quindi, i condomini assenti o dissenzienti sono legittimazione ad impugnare la delibera assembleare di "autorizzazione successiva" alla modifica ove essa risulti comunque lesiva del decoro architettonico dell'edificio, non dando ciò luogo ad un sindacato dell'autorità giudiziaria

- sulle valutazioni del merito o sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini;
4. quando le opere costituenti innovazione (o intervento) individuale risultino **lesivi del decoro dell'edificio condominiale o di parte di esso, ciascun condomino** ha, infatti, il diritto di chiedere ed ottenere la **demolizione** delle opere illegittimamente eseguite: **esula** – infatti- dai poteri istituzionali dell'assemblea (anche ex art. 1138/4: *Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 [72 att.; 155 trans.]*) **la facoltà di deliberare o consentire opere lesive del decoro dello edificio condominiale** (Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175);
  5. viene ribadito e precisato che il **decoro architettonico, che caratterizzi la fisionomia dell'edificio condominiale, è un bene comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c.**, il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare (Cass. Sez. 2, 04/04/2008, n. 8830). Conseguenza: se è effettivamente consolidata l'interpretazione secondo cui il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari **non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità** di cui dispone l'assemblea dei condomini, è anche certo che **la verifica di legittimità postulata dall'art. 1137 c.c., non esclude la necessità di un accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione collegiale**, allorquando tale accertamento costituisca il presupposto indefettibile per controllare la rispondenza della delibera alla legge (arg. da Cass. Sez. 2, 07/07/1987, n. 5905).

### il principio di diritto

Il principio di diritto è, quindi, così definito:

*"Allorché una clausola del regolamento di condominio, di natura convenzionale, imponga il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio, pur dovendosi riconoscere all'assemblea stessa, nell'esercizio dei suoi poteri di gestione, la facoltà di ratificare o convalidare ex post le attività che siano state compiute da alcuno dei partecipanti in difetto nella necessaria preventiva autorizzazione, resta salvo l'interesse processuale di ciascun condomino ad agire in giudizio per contestare il determinato uso fatto della cosa comune ed il potere dell'assemblea di consentirlo, ove esso risulti comunque lesivo del decoro architettonico del fabbricato, non dando ciò luogo ad un sindacato dell'autorità giudiziaria sulle valutazioni del merito o sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea".*

29925

divieto di immutare le parti comuni: in particolare lo scavo nel sottosuolo: usque ad inferos, usque ad sidera

*Usque ad infera, usque ad sidera*: dal cielo all' inferno: questa l'estensione della proprietà: principio che vale anche per i beni comuni ex art. 1117 c.c.: ce lo ricorda **Corte di Cassazione, sez. VI Civile 18 novembre 2019, n. 29925**

Il ricorrente impugnava la sentenza resa dai giudici del merito, che confermava la sua condanna al *ripristino del suolo e del livello originario della pavimentazione della cantina, la cui altezza era stata ampliata mediante scavo*.

Veniva dedotta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1117, 840 e 1102 c.c., assumendosi che la sentenza impugnata avesse *erroneamente ritenuto lo scavo operato dalla condomina un'attività lesiva della proprietà condominiale, senza aver accertato che venisse così precluso l'uso comune del sottosuolo, oppure che fosse così alterata la funzione di sostegno del fabbricato*.

Il ricorso è rigettato per manifesta infondatezza, ritenendo la Corte che:

1. l'art. 1117 c.c., ricomprende fra le parti comuni del condominio "**il suolo su cui sorge l'edificio**". Oggetto di proprietà comune, agli effetti dell'art. 1117 c.c., è, quindi,
  - **non solo la superficie a livello del piano di campagna, bensì**
  - **tutta quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero fabbricato** e, dunque, immediatamente
  - **pure la parte sottostante di esso.**
2. Il termine "**suolo**", adoperato dall'art. 1117 cit., assume, invero, un significato diverso e **più ampio** di quello supposto dall'**art. 840 c.c. (I)**. *La proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino. Questa disposizione non si applica a quanto forma oggetto delle leggi sulle miniere, cave e torbiere [8262]. Sono del pari salve le limitazioni derivanti dalle leggi sulle antichità e belle arti [839], sulle acque, sulle opere idrauliche e da altre leggi speciali [714 ss. c. nav.].(II)*. Il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle [833; 823 c. nav.]. ) , dove esso indica soltanto la superficie esposta all'aria. Piuttosto, **l'art. 1117 c.c.**, letto sistematicamente con l'art. 840 del codice cit., implica che **il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio** (seppure non menzionato espressamente dall'elencazione esemplificativa fatta dalla prima di tali disposizioni), **va considerato di proprietà condominiale**, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini.
3. Trattandosi, perciò, di bene comune, **nessun condomino può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo** per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, verrebbe a ledere il diritto di proprietà degli altri partecipanti su una



parte comune dell'edificio, privandoli dell'uso e del godimento ad essa pertinenti (a conforto, si invocano i precedenti di: Cass. 30 marzo 2016, n. 6154; Cass. 13 luglio 2011, n. 15383; Cass. 2 marzo 2010, n. 4965; Cass. 24 ottobre 2006, n. 22835; Cass. 27 luglio 2006, n. 17141; Cass. 9 marzo 2006, n. 5085; Cass. 28 aprile 2004, n. 8119; Cass. 18 marzo 1996, n. 2295; Cass. 23 dicembre 1994, n. 11138; Cass. 11 novembre 1986, n. 6587).

4. Ne consegue che la condotta del condomino che, senza il consenso degli altri partecipanti, proceda a scavi in profondità del sottosuolo, acquisendone la proprietà, finisce, in pratica, con l'attrarre la cosa comune nell'ambito della disponibilità esclusiva di quello: è, dunque, si deve concludere che si tratta di attività non consentita.

**In concreto**, precisa la Corte, l'illegittimità dell'intervento non va valutata rispetto all'ipotizzata alterazione della destinazione del bene (sicché non ha rilievo invocare la verifica sotto il punto di vista della funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio, o dell'idoneità dell'intervento a pregiudicare l'interesse degli altri condomini al pari uso della cosa comune, su cui si veda, ad esempio, Cass. 22 settembre 2014, n. 19915), quanto alla stregua della consistenza in sé dello scavo (55-60 centimetri di abbassamento del livello del pavimento), perché è proprio questa oggettiva consistenza che determina la sottrazione del sottosuolo (parte comune) alla proprietà condivisa.

Da ciò il rigetto del ricorso.

## 29926

revisione per errore  
delle tabelle  
millesimali e  
competenza per  
valore

Di portata non solo processuale la decisione di **Cassazione civile sez. VI, 18/11/2019, n.29926** in tema di revisione delle tabelle millesimali: si pone – comunque- un' interessante chiarificazione in tema di definizione dei criteri per l'individuazione del valore della controversia.

Traeva origine la causa dall'azione che una condomina proponeva per sentir "*accertare l'esistenza di errori nelle tabelle millesimali approvate dal Condominio, e disporre conseguentemente la revisione delle tabelle millesimali stesse*". L'attrice lamentava il contenuto delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, che avevano revocato la precedente decisione di affidare ad un tecnico la verifica della correttezza delle preesistenti tabelle millesimali approvate a maggioranza, ripristinando le stesse". Il Tribunale accolse la domanda (riconoscendo gli errori delle tabelle millesimali ed ordinando al Condominio di adottare le tabelle redatte dal CTU nominato) compensando per intero le spese tra le parti, motivando alla luce del contenuto "tecnico" della causa e della mancata preventiva sottoposizione all'assemblea delle richieste di modifica delle tabelle.

La decisione venne sostanzialmente confermata dalla Corte di Appello, che ribadirono la reciproca soccombenza.

Il ricorso riguardava la definizione dei parametri adottati dal Giudice di appello, per determinare il carico suntuario definito (non con riferimento a

quanto liquidato a titolo di rimborso spese, ma) con riguardo allo scaglione di valore indeterminabile.

Secondo la Corte il ricorso è manifestamente fondato in quanto:

- a. il valore della causa dichiarato ai fini del contributo unificato ha **rilevanza esclusivamente fiscale** e non spiega, quindi, alcun effetto vincolante in ordine alla determinazione del valore della controversia (cfr. Cass. Sez. 2, 10/04/2017, n. 9195; Cass. Sez. 2, 20/12/2007, n. 26988).
- b. piuttosto, secondo quanto chiarito da Cass. Sez. U, 11/09/2007, n. 19014, ove, come avvenuto nel caso in esame, **il giudizio prosegue in un grado di impugnazione soltanto per la determinazione del rimborso delle spese di lite a carico della parte soccombente, il differenziale tra la somma attribuita dalla sentenza impugnata e quella ritenuta corretta secondo l'atto di impugnazione costituisce il "disputatum"** della controversia nel grado e sulla base di tale criterio, integrato parimenti dal criterio del "decisum" (e cioè del contenuto effettivo della decisione assunta dal giudice), vanno determinate le ulteriori spese di lite riferite all'attività difensiva svolta nel grado (di recente, conforme, Cass. Sez. 6 - 5, 16/11/2017, n. 27274).
- c. la domanda proposta in primo grado, giacchè volta ad ottenere la **revisione per errore dei valori espressi in una tabella millesimale condominiale, doveva riconoscersi di valore indeterminabile, in quanto diretta a rettificare o modificare i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare (e, per l'effetto, sempre di competenza del Tribunale)**, così involgendo un rapporto sostanziale che si proietta verso il futuro per un periodo di tempo indeterminato (cfr. Cass. Sez. 2, 28/04/1976, n. 1513)
- d. essendo tuttavia il giudizio proseguito in appello soltanto per la domanda di diversa definizione della soccombenza, le spese di lite riferite all'attività difensiva svolta nel grado di appello dovevano determinarsi sulla base del "disputatum" della controversia nel grado, da calcolare, appunto, nei limiti dei compensi stabiliti dal D.M. n. 55 del 2014, per la cause di valore indeterminabile innanzi al tribunale.

La Corte precisa non esserle consentita la decisione nel merito ai sensi dell'art. 384 c.p.c., comma 2, in quanto tale norma *presuppone che il giudizio di merito costituisca il frutto della decisione di una mera questione giuridica emergente dal contesto della pronunzia impugnata, senza necessità di ulteriori accertamenti di fatto, laddove ai fini della liquidazione delle spese giudiziali sono necessari l'accertamento dell'esatta entità dell'attività giudiziale svolta in relazione al valore della controversia e dunque anche un accesso diretto agli atti delle fasi pregresse del giudizio* (cfr. Cass. Sez. 1, 28/02/1996, n. 1570). Il giudice di rinvio riesaminerà la causa uniformandosi al principio richiamato e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

L'interesse della pronuncia ai fini che ne occupano si riconnette proprio alle modalità di definizione del valore della controversia, con riguardo al giudizio di impugnazione delle tabelle millesimali.

29950

ancora su  
risarcimento del  
danno da infiltrazioni  
e un richiamo su  
spese di rifacimento  
del lastrico solare  
(con una chiosa sul  
lastrico parzialmente  
aggettante)

Richiama arresti noti **Cassazione civile sez. VI, 19/11/2019, n.29950**

Il Tribunale dichiarava la convenuta responsabile delle infiltrazioni subite dall'autorimessa di proprietà dell'attrice e poneva a carico della stessa (e non del condominio) le spese necessarie ai lavori di rifacimento del lastrico solare, rigettando ogni altra domanda, anche spiegata in via riconvenzionale.

La Corte di Appello perveniva a diverse conclusioni, *rilevando che, a causa della natura dei luoghi, trovava applicazione il principio secondo cui, nell'ipotesi di uso del lastrico solare non comune a tutti i condomini, la responsabilità dei danni ricade, sia sul proprietario del lastrico solare, che sul condominio e ciò anche nell'ipotesi in cui il lastrico costituisca copertura di un immobile che appartenga in via esclusiva ad un solo soggetto. Il concorso di responsabilità avrebbe dovuto essere risolto secondo i criteri previsti dall'art. 1126 c.c.*

Il ricorso veniva dichiarato inammissibile (per cui la sentenza merita di esser richiamata proprio in ragione della specificità della fattispecie concreta).

Ribadisce la Corte che bisogna distinguere – sub specie riparto responsabilità e spese – la fattispecie del **lastrico solare** (espressamente ricompresa tra le parti comuni) da quello della **terrazza a livello**, che si ha qualora essa abbia la duplice funzione di copertura ed accessorio della proprietà solitaria, situazione che determina la conseguente applicazione dell'art. 1126 c.p.c. (Cass. 9 agosto 2017 n. 19779 *In tema di condominio negli edifici, l'obbligo dei proprietari di unità abitative sottostanti il lastrico solare o la terrazza a livello in uso o di proprietà esclusivi di concorrere, nella misura dei due terzi, nelle relative spese di ricostruzione o manutenzione, ex art. 1126 c.c., trova fondamento nel principio per cui i condomini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell' "utilitas" che la cosa da ricostruire o riparare fornisce ai singoli appartamenti; sicché, indipendentemente dal regime di uso o proprietà esclusivi, le decisioni circa la necessità di procedere alla **riparazione, ricostruzione e sostituzione** degli elementi strutturali del lastrico o della terrazza a livello, funzionali alla copertura dell'edificio (quali solaio, guaine impermeabilizzanti, etc.), spettano all'**assemblea**, cui è riservata una valutazione discrezionale di merito che, come tale, esula dal controllo di mera legittimità rimesso al giudice attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c. e Cass. SU 10 maggio 2016 n. 9449 *In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei **danni da infiltrazioni** nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, **quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c.**, sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità**



*va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio).*

L'occasione è propizia per una piccola digressione:

con il secondo motivo si lamenta l'insufficienza e la contraddittorietà della motivazione circa un fatto con riguardo al **criterio da adottare per le e spese di rifacimento della parte sporgente dalla facciata del terrazzo esclusivo che supera il perimetro dell'edificio. Ci si chiede se esse debbano essere comunque ripartite ex art. 1126 c.c. (come se si trattasse di un lastrico solare)?**

Il problema si pone nel caso di aggetto parziale rispetto alla sagoma dell'edificio, senza che la parte sporgente svolga funzione di copertura degli appartamenti sottostanti.

Pur con qualche incertezza, si può affermare che la giurisprudenza più accreditata ritiene che i **costi di pavimentazione del lastrico solare, del parapetto e dell'eventuale sua soletta aggettante**, sono da ritenersi a **completo carico dell'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare**.

Ciò, tuttavia, nella sola misura in cui siano in considerazione **le parti del lastrico medesimo che risultino avulse dalla funzione di copertura** (ad es. parapetti in quanto essi servono non già alla copertura, ma alla praticabilità della terrazza Cass. civ., sez. II, 1 dicembre 2000, n. 15389).

Quando – invece- venga in considerazione (principalmente ed essenzialmente) la **funzione di copertura**, le corrispondenti spese (sia di natura ordinaria che straordinaria), attinenti alle parti del lastrico solare che tale funzione assicurano, vanno sempre **suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti** secondo le prescrizioni **dell'art. 1126 c.c.** (Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 2004, n. 735): con riferimento a queste spese, infatti, non è possibile distinguere tra parte aggettante e non aggettante, in relazione alla funzione effettivamente assegnata alla res.

Con buona approssimazione, dunque (e proprio perché l'aggetto non svolge una funzione di copertura) **le spese della parte sporgente dalla facciata del terrazzo esclusivo dovrebbero essere a carico del proprietario esclusivo**.

Vi sono, tuttavia, delle (pur minoritarie e variegata) opinioni contrarie (manifestate dai giudici del merito), essendosi affermato che le spese dei lavori di rifacimento, nella misura in cui riguardano la funzione di copertura svolta dal terrazzo, andrebbero suddivisi secondo i parametri dettati dall'art. 1126 c.c. anche per le parti del terrazzo in aggetto (Trib. Roma, sez. V, 26 febbraio 2019, n. 4327. Pronuncia che – tuttavia - si era basata sul rilievo di un'acclarata *unicità morfologica della copertura praticabile, essendo stata adottata una configurazione che implicava la continuità del manto impermeabile esteso all'intera ampiezza del terrazzo di copertura*).

In conclusione, si torna al **criterio dell' utilitas**: se la terrazza di proprietà o uso esclusivo è *parzialmente aggettante per cui una parte* andrebbe esclusa l'applicazione dell'art.1126 c.c. in quanto la parte in oggetto non può considerarsi che un ampliamento, al di là del muro perimetrale dell'edificio, del piano di calpestio di cui unico beneficiario è il proprietario esclusivo della terrazza, senza che possa individuarsi un qualsiasi vantaggio per i proprietari dei locali sottostanti (App. L'Aquila, 14 febbraio 1992).

## 30246

supercondominio e regolamento contrattuale predisposto dall' unico originario proprietario

Di supercondominio (e di regolamento contrattuale predisposto dall' originario proprietario) si occupa **Cassazione civile sez. II, 20/11/2019 n.30246** .

La pronuncia è particolarmente articolata (e se ne consiglia la lettura integrale, occupandosi di una serie di problematiche – p.e. accessione, estinzione per non uso del diritto di superficie - concettualmente prossime al diritto condominiale.

L'attore deduceva di essere un supercondominio composto dall'insieme dei condomini e delle altre strutture e costruzioni ricadenti nel territorio comprese in un piano di lottizzazione parte delle are. Assumeva che parte delle aree ricadenti in detto piano le erano state cedute all'attore, fra le quali, in particolare, quella in una tavola allegata al regolamento condominiale: l'area era stata preservata dall'edificazione, in quanto destinata alla realizzazione delle infrastrutture di un porto, che la convenuta si riservava di costruire nella salina prospiciente la lottizzazione.

Il Regolamento condominiale, meglio, del supercondominio, era stato depositato dopo il decorso del termine (convenzionalmente stabilito) per l'avveramento della condizione, anzi, non era stato neppure avviato il procedimento amministrativo per la costruzione del porto.

Chiedeva, quindi, che fosse accertato il mancato avveramento della condizione risolutiva e il consolidamento della proprietà piena ed esclusiva delle aree in capo ad esso attore (con contestuale declaratoria di estinzione del diritto di superficie).

La convenuta resisteva alla domanda eccependo che il Regolamento del Nucleo Turistico le accordava il diritto di utilizzare e sfruttare nel migliore dei modi la zona destinata alla realizzazione dell' infrastruttura, nonché il diritto perpetuo di superficie e la facoltà di dismettere la stessa area alle autorità competenti quanto necessario per la realizzazione del porto, facoltà comunque impregiudicata dalla mancata verifica della condizione risolutiva.

Il Tribunale accertò il mancato avveramento della condizione risolutiva prevista dalla clausola regolamentare e dichiarava l' acquisto – in favore dell'attore - della proprietà piena ed esclusiva dei terreni e risolte per impossibilità sopravvenuta ovvero per mutuo dissenso ex art. 1372 c.c., le clausole attributive

dei diritti di superficie e di servitù: affermò che la costruzione del porto doveva ritenersi ormai impossibile alla stregua delle disposizioni normative sopravvenute e, per l'effetto, il rilascio dell'area occupata dalla convenuta.

La sentenza veniva appellata e la Corte, in parziale accoglimento del gravame, dichiarò prescritti per non uso ventennale i diritti di superficie, di usufrutto e di servitù contenuti nel Regolamento di Comunione rigettando la domanda relativamente alla facoltà di dismettere alle autorità competenti, qualora necessario per la realizzazione del porto, le porzioni di terreno che insistenti nella zona,.

Sentenza che appellante ed appellato impugnavano con ricorso per Cassazione: riportiamo in appresso solo i passaggi dell'articolatissima motivazione rilevanti per la presente disamina, che si collegano al primo motivo di ricorso, con il quale veniva denunciata **la violazione e falsa applicazione dell'art. 1138 c.c.**, sostenendosi (complessivamente) che il *"regolamento di condominio" disciplina i diritti e gli obblighi dei condomini, "tra i quali evidentemente non rientra" il terreno oggetto di causa, sicchè avrebbe errato la Corte d'Appello a sostenere che il regolamento in esame aveva trasferito gratuitamente un diritto reale sull'area medesima, trattandosi, piuttosto, di donazione nulla per mancanza di forma e di bilateralità.*

La Corte rigetta il motivo rilevando che:

- è pacifico, perché questione coperta da giudicato interno, il fatto che si tratti di **"supercondominio"**, a sua volta composto dall'insieme dei condomini e delle altre strutture e costruzioni ricadenti nel territorio di cui al piano di lottizzazione predisposto dal comune;
- è principio altrettanto pacifico (nell'ammaestramento della Corte) quello in forza del quale il **regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti** senza limiti di tempo, (a.) non solo **relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni**, (b.) ma anche **per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive**, realizzandosi in tal caso (e tra le distinte proprietà esclusive) una **servitù reciproca** (Cass. Sez. 2, 13/06/2013, n. 14898).
- Si tratta, in tali casi, di regolamenti di **formazione unilaterale ad origine esterna**, provenienti dall'autore dell'attribuzione ed antecedenti alla nascita della comunione, i quali danno luogo, in senso proprio, alle **"convenzioni"** che dell'art. 1138 c.c., comma 4, parifica agli **"atti di acquisto"** quali fonti dei **"diritti di ciascun condomino"**.
- Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, il **regolamento** di condominio di contenuto **convenzionale**, predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio ed accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti, e perciò espressione di autonomia negoziale, **ben può attribuire la comproprietà di cose, non incluse tra quelle**

**elencate nell'art. 1117 c.c., ai condomini partecipanti al complesso, indipendentemente dalla sussistenza di fatto del rapporto di strumentalità** che determina la costituzione ex lege del condominio edilizio (e dello stesso supercondominio) (cfr. Cass. Sez. 2, 10/02/1994, n. 1366; Cass. Sez. 2, 11/11/2002, n. 15794; Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4432; Cass. Sez. 2, 20/11/2018, n. 29908).

- Nel caso concreto, trattandosi di **azione reale** esperita contro un terzo e diretta ad ottenere statuizioni relative alla tutela dei diritti reali dei condomini su un'area comune facente parte del supercondominio, essa rientra nel novero degli **atti conservativi, al cui compimento l'amministratore del supercondominio è legittimato ex art. 1130 c.c., n. 4** (arg. da Cass. Sez. 2, 26/08/2013, n. 19558).

## 30256

una questione di particolare importanza da decidere in pubblica udienza: per l'efficacia dell'avviso di convocazione rileva la data di spedizione o quella di ricezione

La pronuncia **Cassazione civile sez. II, 20/11/2019, n.30256** può essere così sintetizzata: a breve ne sapremo di più sulle formalità di convocazione.

I giudici del merito rigettavano l'impugnazione avverso la delibera assembleare; gli oppositori ricorrevano per Cassazione, denunciando la violazione dell'art. 66 disp. att. c.c., comma 3.

L'errore del giudice di appello stava in ciò: la Corte di Appello non aveva dichiarato la nullità della delibera, nonostante l'inosservanza del termine di convocazione in adunanza.

Il previgente testo dell'art. 66 disp. att. c.c., comma 3, stabiliva che l'avviso di convocazione dovesse essere comunicato ai condomini "almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza".

La novella, lasciando inalterato il termine, prevede che si debba aver riferimento alla "... data fissata per l'adunanza in prima convocazione".

Rileva la Corte che, nella giurisprudenza di legittimità, non è stato mai chiarito se, ai fini dell'osservanza del termine dei cinque giorni, debba farsi riferimento non all'invio dell'avviso, ma alla sua ricezione, come potrebbe desumersi dal richiamo alla natura, sicuramente ricettizia, dell'atto (unilaterale) di convocazione, funzionale al diritto di partecipazione assembleare (Cass. 22 novembre 1985, n. 5769).

Recentemente, si osserva, la Corte ha precisato che la tempestività della ricezione dell'avviso va misurata sulla data dell'adunanza in prima convocazione, irrilevante quella di seconda convocazione, e ciò anche nel regime anteriore alla novella del 2012, questa avendo semplicemente esplicitato, al riguardo, quanto "già desumibile sulla base di indici logici e sistematici" (Cass. 26 settembre 2013, n. 22047).

Quindi, la fattispecie concreta sottoposta all'esame della Corte, esige una valutazione approfondita sulle condizioni e gli eventuali limiti di operatività di

quest'ultimo principio, con specifico riguardo alla **potenziale incidenza della condotta assembleare del condomino, il quale lamenti in giudizio l'intempestività dell'avviso pur avendo partecipato alle adunanze di prima e seconda convocazione**: si tratta – in pratica- di stabilire se il difetto di tempestiva convocazione sia di tale gravità da determinare “nullità” (sì da poter essere dedotto anche dal condomino presente ed assenziente), ovvero se – per contro- la questione possa esser valorizzata in termini di mera annullabilità (e, dunque, non solo di potenziale sanabilità, ma preclusa al condomino presente ed assenziente).

L'obiettivo importanza della questione, anche per i riflessi che essa può spiegare sull'applicazione del testo integrato nel 2012, dice la Corte, suggerisce l'opportunità di rimettere la causa in pubblica udienza.

30334

delimitazione  
unilaterale del  
parcheggio e danno  
da occupazione

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. III, 21/11/2019, n.30334**, seppur in modo molto sintetico, offre lo spunto per determinare le modalità di determinazione del risarcimento del danno da apprensione segregativa di un bene comune, realizzato da un condomino in danno di un altro.

Nella specie un condomino (meglio, due condomini) avevano “*delimitato spazi da destinare a parcheggio lungo la via che separa i due edifici condominiali, in corrispondenza dei locali dei condomini attori*”.

Costoro adducevano che la destinazione a parcheggio delle carreggiate di tale stradina fosse illegittima e fonte di danno per le loro proprietà, in quanto ne impediva o ne ostacolava l'uso.

Citati in giudizio i condomini, ne ottenevano (in primo grado) la condanna all'eliminazione dei parcheggi, ed al risarcimento del danno dovuto all'incidenza sul mancato utilizzo (o sul ridotto utilizzo) dei loro locali, che, anche a seguito di CTU, il giudice di primo grado ha ritenuto derivare proprio dalla adibizione a parcheggio della stradina antistante tali locali.

Il danno è stato liquidato prendendo a base le mensilità di locazione o di sfruttamento del bene.

La Corte di appello determinava rideterminava il ristoro del danno, ricorrendo non al criterio del mancato utilizzo, ma a quello della determinazione equitativa.

Tale determinazione veniva impugnata per Cassazione, che – tuttavia- confermava la decisione di merito, rilevando che:

#### a) la doglianza

1. i giudici di appello hanno applicato la regola secondo cui, pur potendo essere considerato **in re ipsa il danno da occupazione di immobile**, la parte deve pur sempre **allegare quali utilizzazioni (e dunque guadagni) ha perduto** a cagione della occupazione del bene

2. difettando tale allegazione, com'era avvenuto nel caso oggetto di ricorso, **non** può riconoscersi un danno misurato sul **mancato guadagno**; quanto piuttosto un danno da **perdita della disponibilità**, che è liquidabile **soltanto equitativamente**.

#### b) la critica

1. secondo il ricorrente, una volta appurato che non è stata allegata la prova del danno, non avrebbe dovuto procedersi ad una sua equitativa liquidazione, che invece presuppone la prova del pregiudizio, e solo lascia incerta la stima
2. per contro, correttamente la Corte ha accertato la **mancata allegazione della prova di uno sfruttamento commerciale**, ne ha dedotto correttamente **l'illegittima quantificazione del risarcimento in termini, per l'appunto, di perdita di un guadagno**, ed ha invece ritenuto **sussistere un danno diverso quello insito nella ridotta disponibilità** del bene che la presenza dei parcheggi aveva causato e che era stata dimostrata in corso di causa.
3. per cui, la **stima equitativa è stata correttamente utilizzata dalla corte, in presenza di un pregiudizio, sì, provato** (quello per la mancata disponibilità del bene pura e semplice), **ma di difficile quantificazione**.

Non basta, quindi, allegare la mancata disponibilità del bene, per ottenere un ristoro: il danno da **mancato guadagno** si connota (e va allegato) come effettivo pregiudizio connesso alla impossibilità di trarre dal bene il **corrispettivo** conseguente alla sua utilizzazione commerciale; ove questo non sia possibile determinare, o non sia allegato, il ristoro può riguardare solo la **compromissione dell'utilizzabilità del bene** e, dunque, può esser definito solo con il ricorso al criterio equitativo.

## 30392

una conferma: non serve l'unanimità per la modifica dei valori millesimali

La **Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, 21 novembre 2019, n. 30392** torna a ribadire principi noti (seppur con riferimento ad una causa iniziata ben prima dell'entrata in vigore della riforma).

Si trattava di una serie di opposizioni a decreto ingiuntivo, per il pagamento di oneri relativi ad interventi di manutenzione eseguiti sulle parti comuni.

Tutti i decreti, emessi con clausola di provvisoria esecutività, venivano impugnati dai condomini ingiunti, che invocavano l'applicazione del regolamento condominiale in vigore, che, in un suo articolo, **esonera i proprietari degli immobili siti al cd. piano piloti dall'obbligo di partecipare al riparto delle spese condominiali**.



Riuniti i giudizi, il condominio si costituiva e negava la natura contrattuale del regolamento condominiale deducendo la sua inopponibilità agli acquirenti dei vari appartamenti situati nello stabile.

Il Tribunale riconosceva la *natura non contrattuale* del regolamento di condominio e quindi la sua inopponibilità agli acquirenti dei vari appartamenti situati nello stabile, ma rilevava che le delibere di riparto delle spese poste a base dei decreti ingiuntivi opposti *avevano suddiviso l'onere economico tra i condomini in maniera difforme dalle vigenti tabelle millesimali*. Accoglieva quindi le opposizioni revocando i decreti ingiuntivi e compensando le spese del grado.

Gli opposenti impugnavano la decisione e la Corte di Appello, discostandosi dalla decisione del primo giudice, accoglieva l'impugnazione principale, rigettando quella incidentale, e condannava il condominio alle spese del doppio grado.

Il condominio proponeva ricorso per Cassazione, lamentando la **violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 c.c.**, perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente affermato l'insufficienza della maggioranza qualificata dei partecipanti al condominio ai fini della modificazione delle tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.

Se si escludeva la natura negoziale del regolamento condominiale, la deliberazione dell'assemblea dell'ente di gestione, adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., comma 2, poteva legittimamente disporre il riparto delle spese di conservazione delle parti comuni anche secondo un criterio difforme da quello previsto dalle tabelle millesimali in vigore.

Va specificato che non si discute della validità (nullità o annullabilità) della delibera che modifica i criteri di riparto di spesa o che provvede al riparto di una singola spesa in modo difforme dai criteri - 1123 e seg. c.c.- previsti dalla legge (questione, peraltro, rimessa alle Sezioni Unite), ma della modifica dei millesimali e, quindi, dei criteri di spesa (comprendendo anche gli appartamenti originariamente esentati da ogni spesa)

La Corte condivide la critica, richiamando (e ribadendo) il principio, posto dalle Sezioni Unite secondo cui **"In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c."** (Cass. Sez. U., Sentenza n. 18477 del 09/08/2010, Rv. 614401, successivamente confermata da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21950 del 25/09/2013, Rv. 629208 e Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 27159 del 25/10/2018, Rv. 650789).

Rileva, dunque, la Corte che il Giudice di appello ha sicuramente **errato** quando, confermando sul punto la decisione del Tribunale, ha ravvisato la **nullità delle delibere** dell'assemblea condominiale con cui erano state ripartite tra i partecipanti al condominio le spese di conservazione e manutenzione della cosa comune, sul presupposto che **la modifica della tabella millesimale**

**impone l'unanimità dei partecipanti** all'ente di gestione e non può essere adottata con deliberazione a maggioranza qualificata.

Il principio di diritto che il giudice di rinvio dovrà applicare, dunque, continua ad essere quello arrestato dalle Sezioni Unite nel 2010.

30479

distacco da servizio centralizzato (riscaldamento-canna fumaria), concorso nelle spese di manutenzione: criteri di riparto (e di esonero) dalle spese, e sostituzione di delibera (con successiva, incompatibile) con la precedente: come colmare un vuoto normativo

Di due interessanti problematiche (distacco e revoca di delibera) si occupa la sentenza in commento **Cassazione civile sez. II, 21/11/2019, n. 30479**

Il giudice di pace annullava la delibera condominiale, impugnata, nella parte in cui imponeva all'opponente la partecipazione pro quota alle spese di manutenzione della canna fumaria condominiale.

Evidenziava che una precedente delibera condominiale autorizzava la dotazione, in favore dell'opponente, di canna fumaria indipendente, per cui questi si era legittimamente dotato della medesima e, pertanto, non utilizzando più la canna fumaria condominiale, non era tenuto a partecipare alle spese di manutenzione straordinaria della stessa, così come definite con successiva delibera.

Il Tribunale rigettava il gravame del condominio (pur fornendo diversa motivazione), rilevando che, sebbene l'installazione di un'autonoma canna fumaria da parte del condomino non comportasse il venir meno dell'obbligo di partecipare alla spesa di manutenzione rispetto a quella condominiale ex art. 1118 c.c., tuttavia le spese oggetto della delibera impugnata si riferivano a lavori già approvati da due condomini con una precedente delibera: peraltro, costoro avevano stabilito di sostenerne integralmente la spesa, escludendo dall'obbligo di pagamento il distaccante, stante la sua opposizione.

La decisione veniva impugnata per cassazione.

Rileva la Corte, per concludere nel senso della fondatezza del ricorso, che i motivi, nella loro comprensività, attengono alle **generalì questioni del riparto delle spese condominiali ed in particolare alla legittimità di modificare con una successiva delibera il riparto delle spese per la manutenzione di un bene condominiale comune già deliberato in precedenza**.

E, dunque:

1. in primo luogo, bisogna chiarire **quali sono i condomini chiamati a sostenere le spese per la manutenzione straordinaria della canna fumaria** e, in particolare, se il **condomino che si sia distaccato dall'impianto centralizzato** di riscaldamento, dotandosi di canna fumaria indipendente, possa sottrarsi al contributo per dette spese.

Ricorda e rileva la Corte che la canna fumaria è soggetta alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., n. 3, pertanto - salvo diversa

previsione di destinazione contenuta nel titolo - deve ritenersi bene comune (Cass. n. 9231 del 1991).

E, quindi, il problema dell'individuazione del soggetto obbligato a concorrere nelle spese, avviene (analogicamente) seguendo il criterio posto per il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento. E, quindi, se (a). **la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento legittima il conseguente esonero dello stesso dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato**, (b). in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 c.c., comma 2, **egli è comunque tenuto a pagare le spese di conservazione dell'impianto di cui la canna fumaria è parte integrante** (Cass. n. 11970 del 2017).

2. Cosa era avvenuto **in concreto**? Il distaccante, che si era dotato di canna fumaria autonoma, era stato, con una prima delibera, esonerato dal pagamento delle spese per la manutenzione della canna fumaria condominiale; tuttavia, con una successiva delibera, il condominio ritornava sui suoi passi e deliberava la medesima spesa, con approvazione di un piano di riparto che poneva le spese pro quota anche a carico del condomino che si era distaccato.

Due le premesse che la Corte sviluppa al riguardo:

- 2.1 la prima delibera che esonerava il condomino distaccante dal pagamento delle spese per la conservazione della canna fumaria condominiale, potrebbe addirittura – dice la Corte – **presentare profili di illegittimità**: se ne può ipotizzare la validità solo ove interpretata nel senso che essa si limita ad **esonerare il condomino distaccante a concorrere alle spese per l'uso del servizio centralizzato** E', infatti, pacifico che il rinunziante all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento deve **concorrere alle spese per la manutenzione straordinaria o per la conservazione dell'impianto stesso**.

Tale concorso si fonda sul canone posto – inderogabilmente - dall' art. 1118 c.c.: canone che **non può esser disatteso neppure con accordo unanime di tutti i condomini**. Esso, infatti, presidia un **interesse pubblicistico** che presidia la distribuzione degli oneri condominiali e che è dettato dall'esigenza dell'**uso razionale delle risorse energetiche** e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale (Cass. n. 28051 del 2018 e Cass. n. 12580 del 2017).

- 2.2. inoltre, le **spese per la manutenzione straordinaria** della canna fumaria condominiale, previste dalla prima delibera, **non necessitavano di alcuna preventiva deliberazione da parte dei condomini**. Come, infatti, recentemente ribadito dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 454 del 2017), nel condominio di edifici **l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non**

**richiede la preventiva approvazione dell'assemblea**, trattandosi di esborsi cui **l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea**. Solo in sede di **consuntivo** è richiesta la loro **approvazione**, la loro approvazione, **giacchè solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico**.

3. in concreto, non vi è dubbio che **le spese per la canna fumaria condominiale sono relative all'essenziale servizio comune del riscaldamento** (Cass. n. 5068 del 1986) e pertanto possano essere approvate anche solo in sede di consuntivo.

Da questo punto di vista, dunque, sembra intendere che la Corte affermi che l'illegitimità della delibera sta proprio nel fatto che l'eventuale esonero può riguardare solo le spese di gestione, ma non quelle (strutturali) di conservazione.

\*\*\*

Ulteriore problema che va considerato (osserva la Cassazione) è quello inerente il punto di diritto relativo all'**efficacia di una delibera condominiale approvata a maggioranza in epoca successiva ad altra con la quale era stato già definito il riparto delle spese** per la manutenzione della canna fumaria condominiale, derogandovi.

Una premessa: si ha sostituzione nel caso in cui la nuova delibera **regoli il medesimo oggetto in termini incompatibili** con quelli ipotizzati nella precedente assemblea: ciò è sicuramente avvenuto nel caso di specie, laddove la seconda delibera, ripartendo le medesime spese di manutenzione della canna fumaria condominiale fra tutti i condomini per la parte pertinente alla conservazione della parte comune del bene, ha tecnicamente sostituito la precedente delibera che le aveva accolte solo ad alcuni di essi.

Il motivo di particolare interesse della decisione sta in ciò: la Corte osserva che nel libro III, titolo VII, capo II del codice civile, dedicato alla regolazione "Del condominio negli edifici", **non si rinviene alcuna disciplina al riguardo, relativamente alla sostituzione (o incompatibilità) di una delibera con altra, successiva, che definisca in termini diversi il medesimo oggetto**.

La Corte parla, al proposito, di vera e propria "lacuna normativa": lacuna che viene colmata con il ricorso all'ammaestramento (consolidato e risalente, ma cui vien dato seguito) che **afferma l'applicazione, per identità di ratio, applicazione, per identità di ratio, della disposizione dell'art. 2377 c.c., u.c.**, secondo cui **una delibera dell'assemblea dei soci delle società per azioni può essere sostituita con altra presa in conformità della legge** (v. Cass. n. 1561 del 1976; Cass. n. 8622 del 1998 e ribadito da Cass. n. 8515 del 2018). Trattasi, ricorda la Corte, di **disposizione** che, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha **carattere generale** ed è perciò applicabile

a fattispecie similari, quali le assemblee dei condomini edilizi (Cass. n. 3159 del 1993).

Quindi, il regolamento del riparto delle spese, doveva avvenire secondo quanto disposto dall'ultima delibera, che, pronunciandosi sulla stessa materia della precedente, in modo diverso (ed incompatibile) da quanto in precedenza ritenuto, la prima deliberazione aveva revocato.

Da ciò l'accoglimento del ricorso.

## 30833

un obiter che  
ribadisce la  
legittimazione  
processuale del  
condominio  
relativamente ai danni  
subiti dal singolo  
condomino

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 26/11/2019, n. 30833** ribadisce principi noti in tema di legittimazione processuale (e sostanziale) del condominio.

Una delle ragioni di doglianza riguardava la condanna della convenuta a risarcire il danno subito in quanto connesso al maggior aggravio alle parti comuni interessate dai lavori edili in conseguenza della dilazione nell'esecuzione dei lavori dovuta al comportamento dei resistenti. La Corte di merito ha ritenuto che che detto danno non fosse adeguatamente provato non reputando convincente il generico riferimento contenuto nella ctu.

Sottolineano i giudici di legittimità (pronunciando sul ricorso incidentale del Condominio) che la censura proposta (e per questo rigettata) si concentra sul **ritenuto difetto di legittimazione in capo al condominio rispetto ad eventuali danni patiti dai singoli condomini.**

E' l'occasione, ricorda la Corte, per ribadire un assunto consolidato nella giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 23065/2009: *A norma degli art. 1130 e 1131 c.c., il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio - e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio - comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, fra le quali quelle di natura risarcitoria, con esclusione soltanto delle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono e che non costituiscono, pertanto, atti conservativi.* 22656/2010 *In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, comma 1 n. 4, c.c. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva.* e Cass. 2496/2018 -non rinvenuta in banca dati - che, tuttavia, secondo la motivazione, riguarderebbe l'affermazione della legittimazione del condominio non solo per i danni concernenti l'intero edificio condominiale, ma anche i singoli appartamenti): in forza di esso la legittimazione del condominio ad agire anche per le proprietà solitarie può esser riconosciuta solo nel caso di diretto collegamento tra il pregiudizio afferenti le proprietà comuni e quelli delle proprietà individuali; va - invece - esclusa nel caso in cui si tratti di pregiudizio riferibile solo alle singole proprietà ( beninteso, salvo il caso di espresso mandato attribuito dai singoli condomini all'amministratore).

30838

ancora su solidarietà  
condominiale,  
eliminazione delle  
barriere  
architettoniche,  
realizzazione di  
ascensore e deroga  
alla disciplina delle  
distanze

La pronuncia **Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 26 novembre 2019, n. 30838** ritorna, con particolare efficacia, sul concetto di solidarietà condominiale e sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

La causa si originava da un giudizio per denuncia di nuova opera, promosso a seguito dell'installazione di un ascensore.

La corte distrettuale rilevava che *l'opera realizzanda violava le distanze rispetto ai balconi di proprietà esclusiva esistenti in affaccio verso il cortile interno.*

Ciò posto, dice la Corte, la questione controversa atteneva alla *qualificazione di siffatti oggetti, se costituenti o meno una veduta*, per la loro connotazione interna e per il ridotto visus.

Osservava, ancora, la Corte, che *l'ingombro della torre ascensore non era limitato all'atrio di ingresso di proprietà comune, ma per circa mq. 0,50 insisteva su adiacente cortile di proprietà privata.* Concludeva, poi, che la veduta di cui si chiedeva la tutela, veniva limitata e lesa per la violazione della distanza legale che comportava l'inutilizzo dell'affaccio per una parte della veduta stessa, oltre ad interessare, la nuova opera, non solo un **uso diverso della cosa comune**, ma anche uno **sconfinamento nella proprietà esclusiva** di altro condomino. Da ciò, secondo i giudici del merito, la conclusione della irrilevanza del disposto della delibera assembleare che autorizzava a maggioranza l'opera contestata.

Avverso tale decisione, che sostanzialmente confermava quella di primo grado, che affermava l'illegittimità della realizzazione dell'ascensore, proponeva ricorso per Cassazione il soccombente, ricorso che la Corte accoglieva, affermando i seguenti arresti.

Si doleva, per quanto qui interessa, il ricorrente della violazione degli artt. 873, 900, 907, 1102 e 1120 c.c.: la corte territoriale avrebbe erroneamente escluso l'applicabilità al caso di specie del principio di cui alla L. n. 13 del 1989, art. 2 senza tenere conto della esiguità dell'area di proprietà esclusiva occupata e della circostanza che i proprietari di siffatto spazio avessero concesso autorizzazione per la costruzione dell'ascensore. Si contesta anche l'interpretazione adottata dalla Corte sul concetto di condominio quale sinonimo di comproprietà, perché ritenuto limitativo, ben potendo esso investire anche le proprietà individuali poste in un ambito condominiale. Del resto - sostenevano i ricorrenti - anche le norme sulle distanze e sulle vedute sono subordinate alla compatibilità delle stesse non solo con la disciplina in materia di condominio, ma anche ad una valutazione di complessiva ragionevolezza.

Altra doglianza riguardava la violazione e/o la falsa applicazione della L. n. 13 del 1989, artt. 1, 2 e 3, per avere la corte territoriale interpretato la normativa doppiamente speciale di cui alla L. n. 13 cit. in contrasto con la sentenza della Corte costituzionale n. 167 del 1999 e con la medesima disciplina, ai sensi della quale gli unici limiti sono afferenti alla tutela di interessi pubblici ovvero ad interessi privati, ma solo se compressi in maniera tale da comportarne l'azzeramento.



Le due censure vanno esaminate congiuntamente per la evidente connessione argomentativa che le avvince.

Rileva la Corte Coerenziatrice, quale accertamento presupposto per l'accoglimento del ricorso, che i giudici di appello avevano respinto il gravame principale ritenendo, in primo luogo, che *in relazione alla installazione di un ascensore in ambito condominiale operassero comunque le norme in tema di distanze legali*.

Inoltre, escludeva che una deroga alla disciplina sulle distanze potesse essere rinvenuta nella disciplina contenuta nella L. n. 13 del 1989, art. 3 (oggi trasfuso nel D.P.R. n. 380 del 2001, art. 79) e ciò sul rilievo che il citato art. 3, comma 1, dispone che le opere di cui all'art. 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi che disciplinano le distanze dal confine e tra fabbricati, ma non menziona la normativa codicistica sulle vedute che deve, a contrario, ritenersi applicabile.

Così sommariamente riassunto l'ambito all'interno del quale la Corte è chiamata a pronunciarsi, i giudici di legittimità osservano:

1. la Corte territoriale non sembra avere adeguatamente apprezzato che, nella valutazione del legislatore, quale si desume dalla citata **L. n. 13 del 1989, art. 1** (operante a prescindere dalla effettiva utilizzazione degli edifici considerati da parte di persone portatrici di handicap: Corte Cost. n. 167 del 1999), l'installazione dell'ascensore o di altri congegni, con le caratteristiche richieste dalla normativa tecnica, idonei ad assicurare l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, costituisce elemento che deve essere necessariamente previsto dai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dall'entrata in vigore della legge.
2. Ciò significa che, nella valutazione del legislatore, l'ascensore o i congegni simili costituiscono dotazione imprescindibile per l'approvazione dei relativi progetti edilizi.
3. Si tratta di dotazioni (come gli impianti di luce, acqua, riscaldamento e simili) assolutamente ed imprescindibilmente necessari per assicurare la **vivibilità dell'appartamento**.
4. Certo, osserva la Corte, per gli **edifici privati già esistenti** valgono le (più blande) disposizioni di cui alla L. n. 13 del 1989, art. 2: tuttavia, la absolutezza della previsione di cui all'art. 1 non può non costituire un **critério di interpretazione anche per la soluzione dei potenziali conflitti** che dovessero verificarsi con riferimento alla **necessità di adattamento** degli edifici esistenti alla prescrizioni dell'art. 2.

Ed è proprio in questo contesto che si sviluppa il canone interpretativo della c.d. **solidarietà condominiale**.

E' di questo specifico aspetto che si deve tener conto quando ci si deve occupare dell' incidenza di tali interventi sulle parti comuni:

- a. **la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati** (Cass. n. 18334 del 2012)
- b. ai fini della legittimità dell'intervento innovativo approvato ai sensi della L. n. 13 del 1989, art. 2 è **sufficiente**, peraltro, che lo stesso produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, **attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione** (Cass. n. 18147 del 2013).

L'errore della Corte di merito sta, dunque, nel fatto di aver escluso in linea di principio, l'operatività, anche riguardo all'ascensore, del principio secondo cui negli edifici condominiali l'utilizzazione delle parti comuni con impianto a servizio esclusivo di un appartamento esige non solo il rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 c.c., comportanti il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ma anche l'osservanza delle norme del codice in tema di distanze, onde evitare la violazione del diritto degli altri condomini sulle porzioni immobiliari di loro esclusiva proprietà. Tuttavia, non si tratta di limite assoluto: i confini posti dall'art. 1102 e l'osservanza delle norme in tema di distanze, si arresta laddove vengano in considerazione le concorrenti esigenze di assicurare una reale abitabilità dell'appartamento, intesa nel senso di una **condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene, salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui** (Cass. n. 7752 del 1995; Cass. n. 6885 del 1991; Cass. n. 11695 del 1990). Appare quindi evidente il denunciato vizio in ordine alla affermazione della non applicabilità della disciplina speciale al caso in esame.

\*\*\*

Un secondo sviluppo del ricorso involge la dedotta violazione delle disposizioni dettate in tema di distanze (907 c.c.).

Qui la Corte ha gioco facile nel ribadire principi ormai consolidati.

Le norme sulle **distanze** sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, b. l'applicazione di tali disposizioni generali, soggiace, tuttavia, al principio di **specialità**: cioè, le norme sulle distanze trovano applicazione in ambito condominiale, solo nella misura in cui **esse risultino concretamente compatibili** con la disciplina particolare relativa alle cose comuni (cioè, con le norme dettate in materia di condominio): **la prevalenza**

**della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima.**

La conclusione che ne trae la Corte è la riaffermazione di un dato consolidato: ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale (nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto applicabili alla costruzione di un balcone le norme in tema di vedute e non anche quella dell'art. 1102 c.c.: Cass. n. 6546 del 2010).

Conseguentemente (ed ecco il secondo errore in cui è incorsa la decisione gravata) **non si può ritenere violato, nel caso di specie, l'art. 907 c.c., ove non sia preventivamente accertato se il manufatto realizzando su cose comuni** (nella specie, parte del cortile comune) **rispetti i limiti posti dall'art. 1102 c.c.** nell'uso della cosa comune, (in concreto: non apparendo a tal fine sufficiente l'affermazione che il manufatto determina lo sconfinamento in proprietà esclusiva di altro condomino per lo spazio di circa mq 0,50, limitandone la veduta).

Si conferma, quindi, che prima è necessario valorizzare la riconducibilità dell'intervento nell'ambito perimetrato dall'art. 1102 (uso più intenso della cosa comune); solo laddove tale scrutinio non si concluda positivamente (nel senso di far risultare la violazione dei suddetti limiti), si potrà porre il problema dell'effettiva invocabilità dei presidi posti dalla disciplina sulle distanze.

Qualora, invece, il limite del "pari uso" risulti rispettato, questa facoltà porta – ex se – la postergazione delle regole dettate in tema di distanze tra gli edifici.

\*\*\*

Ultimo aspetto esaminato dalla sistemica decisione è quello che concerne il coordinamento delle disposizioni dettate in materia di distanze tra gli edifici, con quello stabilite in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

**Esclude** la Cassazione che **la disciplina di cui all'art. 907 c.c. possa concretamente operare per effetto del richiamo ad essa contenuto nella L. n. 13 del 1989, art. 3, comma 2.**

L'art. 3 citato dispone, al comma 1, che le opere di cui all'art. 2 possono essere realizzate **in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine** interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati e, al comma 2, che è **fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 c.c. nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.**

Nel suo complesso, precisa la Cassazione, tale disposizione **non può ritenersi applicabile all'ipotesi in cui venga in rilievo, non un fabbricato distinto da quello comune, ma una unità immobiliare ubicata nell'edificio comune.**

Questa limitazione (cioè la presenza di un “corpus” appartenente al medesimo condominio e la limitazione dell'applicabilità della deroga ai soli “fabbricati alieni”) esclude che la deroga alle distanze di cui si sta discutendo possa trovare applicazione in ambito condominiale.

In termini più generali solo nel caso di altruità del fabbricato dal quale si esercita la veduta che si intende tutelare, può trovare applicazione la disposizione di cui all'art. 907 c.c. (che non potrà, per contro, mai essere invocata laddove si discuta di veduta esercitata all'interno di un'unica consistenza immobiliare v. Cass. 14096/2012 e 10852/2014).

Difetta, dunque, nel caso di specie, il presupposto di fatto per l'operatività della richiamata disposizione di cui all'art. 907 c.c., e cioè, l'alteralità dell'area su cui la veduta si affaccia.

## 30850

una divagazione processuale: appello avverso l'ordinanza decisoria ex art. 702 bis c.p.c. e principio dell'apparenza

Di materia squisitamente processuale (ma che ben può interessare il lettore giuridico di cose condominiali) si occupa **Cassazione civile sez. II, 26/11/2019, n. 30850**, chiamata a perimetrare i limiti di applicabilità delle norme che definiscono i tempi di impugnazione, nel caso di impugnazione di ordinanza decisoria che pronunci su un ricorso ex art. 702 bis c.p.c.

Si discuteva della tempestività dell'impugnazione (proposta nel rispetto dell'ordinario termine “lungo” ) avverso l'ordinanza conclusiva di un procedimento ex art. 702 bis c.p.c., concluso con provvedimento espressamente qualificato come “sentenza”, anziché (come, invece, previsto dalla legge, con ordinanza).

Rileva la Corte che

1. in giurisprudenza è pacifico che **all'appello nel procedimento sommario di cognizione non è applicabile l'art. 327 c.p.c., comma 1** (se non nei limiti individuati da Cass. Sez. 3, 27/06/2018, n. 16893), poichè la decorrenza del termine per proporre tale mezzo di impugnazione dal deposito dell'ordinanza è logicamente e sistematicamente esclusa dalla previsione, contenuta nell'**art. 702 quater c.p.c., della decorrenza dello stesso termine, per finalità acceleratorie, dalla comunicazione o dalla notificazione** dell'ordinanza medesima, ovvero, se sia stata resa in udienza e inserita a verbale, dalla data dell'udienza stessa (Cass. Sez. 2, 06/06/2018, n. 14478; Cass. Sez. 6 - 2, 09/05/2017, n. 11331).
2. quid, nel caso in cui il giudice, adito con ricorso per procedimento sommario di cognizione, dopo aver proceduto nelle forme di cui agli artt.

702 bis c.p.c. e segg., e senza aver mai adottato alcun provvedimento di conversione del rito, come previsto dell'art. 702 ter c.p.c., comma 3, **denomina poi erroneamente come "sentenza" (anzichè ordinanza) il provvedimento conclusivo** di merito di accoglimento (o rigetto) della domanda.

3. l'errore del giudice sulla denominazione del provvedimento rileva solo qualora esso comporti profili di contrasto fra forma adottata e contenuto sostanziale, o dubbi sulla individuazione del mezzo d'impugnazione esperibile contro tale provvedimento (che è comunque l'appello);
4. per quel che concerne quello (che in tal caso) è l'aspetto più rilevante, importa osservare che, nell'elaborazione del cosiddetto principio di **"apparenza e affidabilità"**, secondo l'insegnamento recato da Cass. Sez. U, 11/01/2011, n. 390, si è subito chiarito come esso imponga un'indagine sugli atti, al fine di accertare se l'adozione da parte del giudice di merito di quella determinata forma del provvedimento decisorio (nella specie, sentenza anzichè ordinanza, secondo il modello legale prescritto dell'art. 702 ter c.p.c., comma 6) sia stata o meno il risultato di una **consapevole scelta**, ancorchè non esplicitata con apposita motivazione, dovendosi trarre decisivi indizi di una tale scelta consapevole dalle concrete modalità con le quali si sia svolto il procedimento (cfr. Cass. Sez. 6 - 1, 08/03/2012, n. 3672; Cass. Sez. 6 - 1, 09/10/2015, n. 20385; Cass. Sez. 1, 15/01/2016, n. 623; Cass. Sez. L, 19/06/2018, n. 16138)
5. dunque, **il temperamento del principio di "apparenza e affidabilità"** ai fini della individuazione del regime di impugnazione di un provvedimento **non dà, pertanto, rilievo in sè alla denominazione ed alla forma esteriore adottate, quanto alla qualificazione, anche implicita, dell'azione compiuta dal giudice**, in coerenza altresì con il principio cosiddetto della ultrattività del rito, dovendosi rinvenire la disciplina del gravame in quella dalla legge stabilita per il rito in concreto seguito nel grado precedente (arg. da Cass. Sez. 1, 08/01/2019, n. 210; Cass. Sez. 6 - 3, 09/08/2018, n. 20705; Cass. Sez. L, 26/05/2017, n. 13381; Cass. Sez. 1, del 13/02/2015, n. 2948; Cass. Sez. 3, 11/07/2014, n. 15897).

Per avere un'idea della portata pratica della decisione, occorre, dunque, osservare che l'inammissibilità dell'appello è confermata (dalla Cassazione) sulla scorta del seguente rilievo: *la denominazione di "sentenza" attribuita al provvedimento conclusivo, non risulta frutto di alcuna meditata valutazione da parte del giudice, nulla emergendo in tal senso dalla pronuncia come dallo svolgimento del procedimento, non ravvisandosi alcunché di neppure sostanzialmente equipollente ad un provvedimento di conversione del rito sommario in cognizione ordinaria a norma dell'art. 702 ter c.p.c., comma 3.*

Quindi: il gravame andava proposto, comunque, osservando le forme (ed i ben più brevi termini) previsti dall'art. 702 bis: proprio il fatto che non fosse possibile ravvisare una consapevole scelta del giudice, che potesse portare a qualificare il provvedimento impugnato come sentenza, porta anche ad escludere

la possibilità di rimettere in termini (ex art. 153 c.p.c.) l'impugnante (nella specie, il condominio), per proporre l'impugnazione.

## 31215

un obiter sugli  
obblighi (di diligenza)  
del manutentore

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. VI, 29/11/2019, n. 31215** si occupa, seppure con un semplice "obiter" degli obblighi del manutentore.

In una controversia avente ad oggetto la causa che si era conclusa con la condanna del ricorrente (impresa incaricata della manutenzione dell'ascensore) a manlevare il condominio della somme che l'ente era stato condannato a pagare all'attore per i danni da questi subiti a seguito del malfunzionamento di uno degli ascensori della struttura, si doleva – il ricorrente- che la Corte di merito – nel confermare la pronuncia di primo grado, avesse condiviso la censura (rivolta al garante) di non aver effettuato gli interventi manutentivi previsti dal contratto e richiesti dal condominio, ma di *non aver promosso la sostituzione di quella componente dell'ascensore, pur avendo già in precedenza rilevato il verificarsi del blocco del selettore di manovra, concorrendo con il condominio a causare il sinistro.*

Il gravame è rigettato, ma quel che qui interessa rilevare è l'affermazione secondo la quale la decisione assunta è corretta, posto che il giudice di appello ha considerato che tra gli obblighi del manutentore rientrava non solo quello di **intervenire ogni volta che l'ascensore presentava un inconveniente**, ma anche quello di quanto meno **segnalare alla proprietà che un determinato pezzo** doveva essere sostituito nella sua interezza, perchè obsoleto e come tale possibile causa non solo di generici malfunzionamenti, ma di danni ai trasportati.

Dal che il rigetto del ricorso, ma (anche) l'individuazione del parametro di diligenza richiesto al manutentore.

## 31305

visibilità ed  
apparenza di una  
servitù di passaggio  
sul cortile  
condominiale

La **Cassazione civile sez. II, 29/11/2019, n.31305**, nel decidere una questione in tema di servitù gravante sul cortile condominiale, si occupa dei requisiti di apparenza che debbono sussistere perché una servitù possa essere qualificata come "apparente" (e, quindi, rendendone possibile la costituzione per usucapione e destinazione del padre di famiglia).

Ed allora:

- a. l'orientamento (cfr. Cass. 2994/2004; 21597/2007; 7004/2017) consolidato della Corte, è stato anche di recente confermato dalla sentenza n. 25355/2017 in cui viene ribadito che
  1. **non è sufficiente l'esistenza di una strada ed un percorso idoneo allo scopo,**
  2. **ma è essenziale che essi mostrino di essere stati posti in essere al preciso fine di dare accesso attraverso il fondo preteso servente a quello preteso dominante, ossia è necessario un "quid pluris",**



- rispetto alla mera esistenza di un percorso o di una strada che dimostri la loro specifica destinazione all'esercizio della servitù;
3. non basta, dunque, la semplice presenza di un'apertura nella recinzione di un fondo, per affermare che tale stato di fatto è univocamente preordinato all'esercizio dell'invocata servitù;
  - b. la presenza del varco fra il fondo servente quello dominante non è sufficiente ad integrare la visibilità ed univocità dell'asservimento a favore di quest'ultimo perchè, *nel caso di specie, detto varco, presente da sempre ed utilizzato indistintamente e con le medesime modalità anche da tutti gli abitanti del paese per raggiungere la via pubblica, **non risultava realizzato per la specifica utilità del fondo pretesamente dominante** e, pertanto, non rivelava alcuna specifica strumentalità all'esercizio della servitù di passaggio per cui è causa.*

---

andrea andrich  
avvocato in venezia