



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

ottobre 2018

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

FRANCESCO MARIA PIAVE
05 febbraio 1851

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

Sommario

23752	4
Condominio contro condominio: realizzazione di isola ecologica da parte del singolo condomino; valore confessorio della dichiarazione dell'amministratore, e del verbale	
23754	5
Immissioni illecite e quantificazione del risarcimento: si "scrive" proprietà limitrofe, ma si "legge" di condominio	
23858	8
Infiltrazioni -trasformazione di finestre perimetrali in porte ed uso della cosa comune	
24266	10
Infiltrazioni dal terrazzo: presunzione di comproprietà del solaio	
24399	11
Questioni varie (sostanziali e processuali) in tema di impugnazione di delibera assembleare ritualità della notifica	
24517	13
Debito condominiale e riconvenzionale: decisione secondo equità ed appellabilità	
24570	14
Una digressione processuale	
24577	15
legittimazione dell'amministratore: beni comuni e in "diretta conseguenza" delle parti comuni, sì; proprietà solitarie no. Poteri del giudice del rinvio.	
24767	17
Installazione di antenna di telefonia sul lastrico solare, assentita a maggioranza	
24797	18
Presunzione di condominialità e limiti del giudizio di revocazione	
24889	19
Ancora su beni comuni ed usucapione	
24945	20
impugnazione di delibera assembleare e riparto di spesa: unanimità o maggioranza?	
24946	22
scioglimento di supercondominio e beni rimasti in comunione. Modifica del regolamento e "diversa convenzione" sui criteri di riparto di spesa	

24958	24
diritto di utilizzo esclusivo del cortile condominiale: godimento e non appartenenza: esclusione della realtà.	
25336	25
ancora sulla nomina giudiziale dell'amministratore: spese, ricorso ex art. 111 Cost. e differenze con il procedimento di revoca	
25680	29
oneri condominiali maturati, solidarietà tra acquirente ed alienante, deposito in favore del terzo (acquirente)	
25688	31
ancora su parti comuni e vincolo pertinenziale	
25693	31
impugnazione di delibera assembleare, trasparenza contabile e cessazione della materia del contendere per sostituzione della delibera invalida.	
26625	33
ancora una conferma su spazi a parcheggio	
26630	35
impugnazione di delibera assembleare e uso turnario dei posti auto	
26691	36
furto in proprietà solitaria: responsabilità del condominio dell'impresa?	
26758	38
vincolo di destinazione e posti-auto: litisconsorzio facoltativo e risarcimento del danno ex c.d. "legge ponte"	
26793	41
Impugnazione di delibera assembleare, supposta invasione della sfera afferente le proprietà solitarie e delibera programmatica	
26987	42
Ancora sull' obligatio propter rem: vincolo di destinazione sull' immobile adibito ad abitazione del portiere	
27083	45
Ancora su balconi aggettanti; riparazione del frontalino, dei rivestimenti e degli elementi decorativi. Il decoro condominiale è bene comune	
27084	47
ancora su assemblea congiunta, ma non singolarmente totalitaria di due condominii; determinazione dei millesimi; ripartizione della spesa ed impugnazione della delibera	
27159	47
ancora sulla nascita ipso jure del condominio (e, quindi, anche del supercondominio)	

27162	50
una rilevante precisazione su “aventi diritto” e impugnazione di delibera assembleare. Il caso del leasing immobiliare.	
27248	53
ancora su presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c. e risarcimento del danno da infiltrazioni: destinazione ed ubicazione degli impianti comuni	
27363	55
... a volte ritornano: ancora in tema di parziarietà e solidarietà dell’obbligazione condominiale: questa volta in favore dell’amministratore cessato.	
27413	57
riparto per millesimi di proprietà della spesa di rifacimento del balcone, montaggio ponteggi e rifacimento facciata	
27416	58
impugnazione di delibera assembleare: legittimazione passiva del solo amministratore ed inammissibilità del gravame proposto dal singolo condomino.	
27636	61
accertamento della condominialità: litisconsorzio necessario e presunzione di condominialità. Il vincolo pertinenziale.	

23752

Condominio contro
condominio:
realizzazione di isola
ecologica da parte del
singolo condomino;
valore confessorio
della dichiarazione
dell'amministratore, e
del verbale

La sentenza resa da **Cassazione civile, sez. II, 01/10/2018, n. 23752**, interviene su una vicenda assai peculiare.

Un condominio conveniva al giudizio del Tribunale altro condominio, invocandone la condanna ad eliminare le opere realizzate nel giardino comune posto tra i due edifici condominiali e a ripristinare lo *statu quo* ante, nonché il risarcimento del danno. Ci si doleva, in particolare, del fatto che fosse stata realizzata nel giardino comune due aree ecologiche per il posizionamento dei cassonetti dei rifiuti, smantellando una porzione del prato originariamente esistente.

Il convenuto resisteva alla domanda e, in via riconvenzionale, chiedeva fosse accertata la sua proprietà esclusiva della porzione del giardino oggetto dell'intervento contestato.

Sul presupposto che il giardino fosse proprietà comune, la domanda di ripristino veniva accolta.

La Corte di Appello accertava, per contro, la proprietà esclusiva in capo all'appellante (condominio attore) della porzione del giardino e riformava la sentenza di primo grado: il giudice di appello riteneva, infatti, che lo scoperto fosse composto da due porzioni, ciascuna delle quali di proprietà esclusiva di uno dei due condominii.

In particolare la Corte (a differenza di quanto aveva fatto il Tribunale) escludeva il contenuto confessorio (ex 2730 c.c.) di un documento, proveniente dall'amministratore, che indicava il giardino come comune.

Avverso questa decisione proponeva ricorso per Cassazione il condominio soccombente, lamentando, per quanto qui interessa, che la Corte di Appello avesse erroneamente escluso la valenza confessoria del documento ritenuto di portata confessoria, che invece il Tribunale aveva riconosciuto.

Il motivo è ritenuto, in parte inammissibile, in parte – comunque- infondato.

a. sotto il profilo dell'ammissibilità, è ribadito che "l'indagine volta a stabilire se una dichiarazione **costituisca o meno confessione si risolve in un apprezzamento di fatto** non censurabile in sede di legittimità, ove lo stesso sia fondato su una motivazione immune da vizi logici" (Cass. Sez. 3, Sentenza n.12803 del 27/09/2000, Rv.540542).

b. sotto profilo dell'infondatezza, di vero, si afferma che

- la **comproprietà sui beni comuni** tra i condomini non può subire disposizioni o limitazioni per effetto di **dichiarazioni non riferibili con certezza** a tutti i comproprietari
- infatti, "la **dichiarazione di scienza contenuta in un verbale di assemblea condominiale**, qualora comporti l'imposizione di un peso a carico di tutti i condomini, **non ha l'efficacia di una confessione stragiudiziale attribuibile a tutti i condomini** (presenti all'assemblea, assenti e dissenzienti), **non rientrando nei poteri dell'assemblea quello di imporre oneri ulteriori rispetto a quelli previsti da specifiche disposizioni di legge**" (Cass. Sez. 2, Sentenza n.23687 del 09/11/2009, Rv.610122)
- ed ancora (e con riferimento alle dichiarazioni rese da un condomino in sede di **interrogatorio formale**) "... sono **liberamente**

apprezzabili dal giudice del merito ai sensi dell'art. 116 c.p.c., non potendo esse assumere il valore di prova legale a sfavore degli altri condomini per l'impossibilità di estendere alla parte non confidente la forza vincolante della confessione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n.13555 del 04/12/1999, Rv. 531834; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n.10147 del 26/05/2004, Rv. 573171).

La sentenza poi prosegue in una disamina che- tuttavia- non fornisce spunti particolarmente interessanti con riguardo alla specifica materia che ne occupa, per cui viene qui omessa.

23754

Immissioni illecite e quantificazione del risarcimento: si “scrive” proprietà limitrofe, ma si “legge” di condominio

Così la massima di **Cassazione civile, sez. II, 01/10/2018, n. 23754**: *L'assenza di un danno biologico documentato non osta al risarcimento del danno non patrimoniale conseguente ad immissioni illecite, allorché siano stati lesi il diritto al normale svolgimento della vita familiare.* Questione che non rileva propriamente la materia condominiale, ma che si inserisce in un perimetro concettualmente omologo, riguardando il ristoro del danno da immissioni.

Il fatto: l'attore chiedeva che la convenuta fosse condannata a rimuovere in via d'urgenza una canna fumaria che era stata apposta lungo la facciata ovest dell'edificio, in violazione anche delle norme in materia di distanze, al fine di eliminare i fumi, il calore e gli odori prodotti dall'attività di ristorazione svolta in un ristorante posto a piano terra.

L'istanza cautelare veniva accolta e ne seguiva la causa di merito.

Il Tribunale accoglieva, all'esito, l'attoreica domanda e la Corte di Appello confermava la decisione di primo grado: avverso questa pronuncia proponeva ricorso per cassazione la soccombente; ricorso che -tuttavia- la Corte rigettava, sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Si discuteva, sotto il profilo processuale, della ritenuta genericità di un motivo di appello, che – affermato dal giudice di appello – veniva confermato dalla Cassazione, che riteneva “ che la sentenza di primo grado aveva confermato le decisioni già emesse in sede cautelare, ritenendo che avesse **carattere prevalente ed assorbente la produzione di immissioni sonore ed olfattive che superavano i limiti di tollerabilità e che non permettevano la collocazione in assoluto di una canna fumaria**, e ciò a prescindere dalla legittimità amministrativa del manufatto e dal suo posizionamento sul lato est ovvero ovest della facciata.”

Un secondo motivo riguardava il rigetto del pur eccepito difetto di legittimazione della ricorrente: i primi giudici avevano ritenuto che la convenuta non è(ra) proprietaria del bene nel quale viene esercitata l'attività di ristorazione, osservandosi inoltre che l'attività de qua è svolta da una società della quale (la ricorrente) è socia accomandataria.

Per la conferma della decisione di primo grado, la Corte richiama il proprio consolidato orientamento, (cfr. Cass. S.U. n. 4848/2013) secondo il quale l'azione di natura reale, esperita dal proprietario del fondo danneggiato per

l'accertamento dell'illegittimità delle immissioni e per la realizzazione delle modifiche strutturali necessarie al fine di far cessare le stesse, deve essere proposta nei confronti del proprietario del fondo da cui tali immissioni provengono e può essere **cumulata** con la **domanda verso altro convenuto per responsabilità aquiliana ex art. 2043 c.c.**, volta ad ottenere il risarcimento del pregiudizio di natura personale da quelle cagionato, sicchè in relazione alla domanda risarcitoria egualmente proposta in questa sede, la deduzione della ricorrente non appare idonea ad incidere sulla sua legittimazione passiva (cfr. Cass. n. 23245/2016, Cass. n. 15871/2006).

Quindi, osserva la Corte le due azioni (eliminazione delle immissioni e risarcimento del danno) possono non solo coesistere, ma anche esser proposte nei confronti di due soggetti, tenuti per diverso titolo: ciò è concretamente avvenuto (essendosi richiesto il ristoro nei confronti del soggetto che il danno aveva determinato – ed indipendentemente, quindi, dalla effettiva proprietà della res da cui le immissioni si erano ingenerate – e, quindi, l'eccezione andava rigettata): dunque **ove non si discuta di ristoro del danno, bensì di riduzione in pristino**, per essa si **impone l'evocazione in giudizio del proprietario del fondo** da cui provengono le immissioni (cfr. Cass. n. 8999/2005, a mente della quale *l'azione diretta a far valere il divieto di immissioni eccedenti la normale tollerabilità ex art. 844 c.c., può essere esperita anche nei confronti dell'autore materiale delle immissioni, che non sia proprietario dell'immobile da cui derivano e, quindi, anche nei confronti del locatario di questo stesso immobile, quando soltanto a costui debba essere imposto un "facere" o un "non facere", suscettibile di esecuzione forzata in caso di diniego*; mentre deve essere proposta **contro il proprietario** del fondo dal quale le immissioni provengono quando sia volta al conseguimento di un effetto reale, all'accertamento cioè in via definitiva dell'illegittimità delle immissioni e al compimento delle modifiche strutturali del bene indispensabili per far cessare le stesse).

E veniamo all'argomento che – dal punto di vista pratico – presenta il maggior interesse, quello – cioè- relativo alle determinazioni risarcitorie ed alla qualificazione come illecite delle immissioni.

Si doleva la ricorrente che i giudici del merito avessero *ravvisata l'intollerabilità delle immissioni unicamente sulla scorta dei parametri fissati dalle leggi speciali, senza -peraltro- tener conto della rilevanza dell'ordinanza comunale che aveva negato natura inquinante alle immissioni prodotte dalla canna fumaria, salvo poi accertarne l'intollerabilità sulla scorta del superamento dei limiti differenziali posti dalla normativa vigente.*

La correttezza della decisione assunta dai giudici del merito si collega al consolidato orientamento dei giudici di legittimità, secondo il quale (cfr. Cass. n. 20198/2016) **in tema di immissioni, nella specie acustiche, la differenziazione tra tutela civilistica e tutela amministrativa mantiene la sua attualità anche a seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 208 del 2008, art. 6 ter, conv., con modif., dalla L. n. 13 del 2009, al quale non può aprioristicamente attribuirsi una portata derogatoria e limitativa dell'art. 844 c.c.,**

La potenziale coesistenza dei due parametri determinativi dell'illegitimità porta a valorizzare (e, quindi, ad escludere) la rilevanza dell'accertamento in concreto del superamento del limite della (a) **normale tollerabilità**, in favore (e dovendosi, comunque, ritenere prevalente, alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata) (b) il **soddisfacimento dell'interesse ad una normale qualità della vita rispetto alle esigenze della produzione**.

Ed ecco, dunque, distinti i due ambiti:

- a. (cfr. Cass. n. 1151/2003), la normativa che fissa per **esigenze di carattere pubblico i livelli di accettabilità delle immissioni persegue interessi pubblici, ed opera nei rapporti cd. verticali** fra privati e la pubblica amministrazione, al fine di assicurare alla collettività il rispetto di livelli minimi di quiete (si richiama anche Cass. n. 1069/2017, secondo cui in materia di immissioni, il *superamento dei limiti di rumore stabiliti dalle leggi e dai regolamenti che disciplinano le attività produttive è, senz'altro, illecito*, in quanto, se le emissioni acustiche superano la *soglia di accettabilità* prevista dalla normativa speciale a tutela di interessi della collettività, così pregiudicando la quiete pubblica, *a maggior ragione esse, ove si risolvano in immissioni nell'ambito della proprietà del vicino, - ancor più esposto degli altri, in ragione della contiguità dei fondi, ai loro effetti dannosi - devono, per ciò solo, considerarsi intollerabili*, ex art. 844 c.c., e, *pertanto, illecite anche sotto il profilo civilistico*)
- b. la **disciplina delle immissioni moleste in "alienum" nei rapporti fra privati va rinvenuta, infatti (esclusivamente) nell'art. 844 c.c.**, alla stregua delle cui disposizioni, quand'anche dette immissioni non superino i limiti fissati dalle norme di interesse generale, il giudizio in ordine alla loro **tollerabilità** va compiuto **secondo il prudente apprezzamento del giudice che tenga conto delle particolarità della situazione concreta** (conf. Cass. n. 17281/2005 che ribadisce che la valutazione compiuta sul punto, con particolare riguardo a quello del temperamento delle esigenze della proprietà privata con quelle della produzione, costituisce accertamento di merito insindacabile in sede di legittimità).

Confermato, quindi, l' "an" la Corte (su ciò chiamata a pronunciarsi) si occupa del "quantum": anche qui la Corte richiama il proprio consolidato orientamento, ricordando di aver già arrestato nel senso che **in materia di danno non patrimoniale da immissioni** (Cass. S.U. n. 2611/2017: "Il danno non patrimoniale riferibile alla lesione del diritto alla tranquillità domestica, rinvenibile nell'art. 8 CEDU, conseguente ad immissioni illecite, è risarcibile indipendentemente dalla prova del danno biologico in senso stretto, allorché sia dimostrabile anche solo mediante presunzioni basate su nozioni di comune esperienza.") l'assenza di un **danno biologico documentato** non osta al **risarcimento del danno non patrimoniale conseguente ad immissioni illecite, allorché siano stati lesi il diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione ed il diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, quali diritti**

costituzionalmente garantiti, nonché tutelati dall'art. 8 della Convenzione Europea dei diritti dell'uomo, la prova del cui pregiudizio può essere fornita anche con presunzioni. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva riconosciuto sussistente una turbativa della vita domestica degli originari attori, conseguente alle immissioni sonore e luminose provenienti da un palco montato ad un metro di distanza dalla relativa abitazione, realizzato per i festeggiamenti del Santo Patrono e, successivamente, non rimosso per tutto il periodo estivo; in senso conforme si veda anche Cass. n. 20927/2015).

Il danno non patrimoniale riconosciuto, non determina il riconoscimento di un automatico ristoro (cioè, di un danno in re ipsa) ma costituisce – in concreto - il frutto di un apprezzamento degli effettivi e rilevanti disagi prodotti in danno dei convenuti, che hanno visto in tal modo gravemente compromesse le abitudini di vita quotidiana, disagi che, come detto, giustificano la risarcibilità del danno subito ex art. 2059 c.c..

Come abbiamo già evidenziato: la fattispecie riguarda immissioni di fumi e rumori in proprietà limitrofe, ma pone dei principi:

- a. tollerabilità – accettabilità
- b. ristoro del danno non patrimoniale, indipendentemente dalla sussistenza di un danno biologico

costantemente applicabile in tutti i rapporti di vicinato e, primariamente, in materia “condominiale”

23858

Infiltrazioni -
trasformazione di
finestre perimetrali in
porte ed uso della
cosa comune

Questa la massima di **Cassazione civile, sez. II, 02/10/2018, n. 23858**:
In materia di utilizzazione della parte comune nel condominio, è irrilevante la deduzione secondo cui l'uso più intenso della cosa comune non postula l'utilizzazione esclusiva della stessa da parte del solo condomino, ma ammette anche un uso da parte di terzi, autorizzati dal condomino stesso.

La causa trae origine dalla domanda avanzata da due condomini verso altri condomini, cui contestavano di aver trasformato senza il consenso di tutti i condomini una finestra esistente sul muro perimetrale dello stabile condominiale in una porta.

Così facendo, mettevano in comunicazione un locale destinato a bar con altro spazio esterno di proprietà dei medesimi convenuti.

L' illegittimità dell' intervento, secondo gli attori, consisteva – appunto – nell'aver realizzato un'opera illegittima idonea a costituire una servitù a carico del bene comune a tutti i condomini. I convenuti si difendevano adducendo che si trattava, unicamente, di aver realizzato un (consentito) uso più intenso della cosa comune (ai sensi dell'art. 1102 c.c.).

Il Tribunale respingeva la domanda, ma la Corte di Appello andava di diverso avviso, ritenendo che la trasformazione della finestra in porta alterasse la destinazione e la funzione dell'apertura e costituisse evento idoneo a costituire una nuova servitù a carico del condominio.

Aggiungeva, poi, che l'intervento costituisse una possibile via di accesso di terzi estranei, avventori del bar, agli spazi condominiali, attraverso l'area esterna ed il bar degli appellati.

Avverso la pronuncia dei giudici del gravame (sostanzialmente valorizzando il disposto dell'art. 1102 c.c.), proponevano ricorso per Cassazione i soccombenti che, tuttavia, la Corte rigettava sulla scorta del seguente percorso dialettico.

1. accertato che che nel caso di specie una delle due proprietà interessate dall' intervento (quella destinata a bar, per intenderci) fosse estranea al condominio
2. la nuova apertura praticata nel muro perimetrale dello stabile costituiva uso **non consentito del bene comune, idoneo tra l'altro a costituire una nuova servitù a carico del condominio.**
3. irrilevante era il fatto che l'immobile (dominate) fosse locato a terzi: ciò impediva che si potesse discutere di possesso ad usucapio, ma (attraverso il possesso mediato) non impediva in termini assoluti la possibilità di **usucapire il predetto diritto di passaggio.**
4. andava, altresì esclusa la possibilità di addurre l'art. 1102 c.c. sostenendo che l'uso più intenso della cosa comune non postula l'utilizzazione esclusiva della stessa da parte del solo condomino, ma ammette anche un uso da parte di terzi, autorizzati dal primo, posto che quel che rileva, nel caso di specie (dice la Corte), è in ultima analisi **la natura illecita dell'utilizzazione** (proprio perché realizza una non consentita servitù), che rende superflua qualsiasi considerazione relativa alla sua effettiva estensione, oggettiva o soggettiva.

Per concludere una notazione di carattere squisitamente processuale: si dovevano i ricorrenti della mancata ammissione delle prove richiesti. Cerziora la Corte che:

- a) "*Il vizio di (a) **omessa pronuncia** che determina la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., rilevante ai fini di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, si configura **esclusivamente con riferimento a domande attinenti al merito** (b) e non anche in relazione ad **istanze istruttorie per le quali l'omissione è denunciabile soltanto sotto il profilo del vizio di motivazione***" (Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n.13716 del 05/07/2016, Rv. 640358; Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 24830 del 20/10/2017, Rv. 646049).
- b) è **inammissibile la mera riproposizione in appello delle istanze istruttorie** non ammesse dal giudice di primo grado, **senza uno specifico motivo di gravame** concernente le ragioni per le quali esse erano state respinte o ritenute superflue in prime cure (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19727 del 23/12/2003 (Rv. 569192; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15393 del 22/07/2005 (Rv. 582816; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1691 del 26/01/2006 (Rv. 587851)

24266

Infiltrazioni dal
terrazzo: presunzione
di comproprietà del
solaio

La pronuncia di **Cassazione civile, sez. VI, 04/10/2018, n. 24266**, considera la questione “infiltrazioni” sotto un peculiare profilo.

La Corte di Appello riformava la decisione di primo grado che condannava due condomini (ed escludendo la responsabilità del condominio) al pagamento, in favore del proprietario del sottostante appartamento, della somma ritenuta dovuta per risarcimento dei danni subiti in conseguenza delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura di proprietà, nonché della maggior somma corrisposta per il rifacimento integrale del terrazzo.

Per quel che qui interessa, val la pena di evidenziare come i ricorrenti (incidentalmente) si dolessero del fatto che, *accertata correttamente "l'estraneità del Condominio generale e statuita pertanto l'imputabilità dei danni ai convenuti"*, la corte di merito abbia poi *"contraddittoriamente ed erroneamente ritenuto di ricorrere anche ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c. (correttamente escludendo quella dell'art. 1126 c.c.) il quale accolla le spese relative alla manutenzione in parti uguali ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti"*.

La Corte rigetta tutte le censure (non cale qui considerare le questioni soggette alle modalità di determinazione -anche con il ricorso a criteri equitativi- del danno risarcibile, pur se articolatamente motivate, suggerendosi, semmai e per un ulteriore approfondimento, l'integrale lettura della sentenza) specificando (per quanto riguarda lo specifico oggetto della presente disamina) costituire giurisprudenza assolutamente consolidata quella in forza della quale i

1. **il solaio esistente che separa il piano sottostante da quello sovrastante di un edificio appartenente a proprietari diversi deve ritenersi, salvo prova contraria, di proprietà comune** ai due piani perchè ha la funzione di sostegno del piano superiore e di copertura del piano inferiore
2. trattasi, infatti, di manufatto che **costituisce infatti l'inscindibile struttura divisoria tra le due proprietà, con utilità ed uso uguale per entrambe** e correlativa inutilità per gli altri condomini
3. ecco spiegato perché **l'art. 1125 c.c.** prevede che le spese per la manutenzione dei soffitti siano sostenute **in parti uguali dai proprietari dei due piani**, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.
4. **la presunzione iuris tantum di proprietà comune** di solai divisorii tra un piano e l'altro **vale per tutte le strutture che hanno una funzione di sostegno e copertura** (v., da ultimo, Cass., 11/6/2018, n. 15048)
5. è, perciò, corretta l'affermazione della Corte di merito, laddove certiora nel senso che *"nella ripartizione delle spese di riparazione e manutenzione della terrazza di proprietà e in uso esclusivo agli appellati costituente il solaio dell'appartamento dell'appellante... **non si possa ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c.** (lastrici solari di uso esclusivo), **ma si debba, invece, procedere all'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c.** (manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai), il quale accolla le spese relative alla manutenzione in parti uguali ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti"*

24399

Questioni varie
(sostanziali e
processuali) in tema
di impugnazione di
delibera assembleare
ritualità della notifica

Di poliedrica portata la decisione resa da **Cassazione civile, sez. II, 04/10/2018, n. 24399.**

Si tratta del ricorso per Cassazione proposto avverso la pronuncia di merito, che rigettava l'impugnazione di delibera assembleare proposta da alcuni condomini assegnatari di alloggi compresi in immobile costruito da Cooperativa Edilizia. I condomini chiedevano fosse dichiarata la nullità della deliberazione, adducendo:

- le delibere erano state assunte da soggetto non validamente costituito (esisteva solo il Condominio-Cooperativa, non il condominio esterno)
- mancava il regolamento di condominio
- era nulla la delibera che attribuiva all'amministratore compensi per spese straordinarie non documentate

Il condominio, a sua volta, eccepì la decadenza degli attori, dovendosi far decorrere il termine di trenta giorni dalla data del tentativo di recapito della raccomandata (e successivo deposito) e non da quello del ritiro del plico da parte del destinatario.

Come accennato, la domanda veniva rigettata: il Tribunale dichiarò l'inammissibilità della domanda, mancando la prova del rispetto del termine perentorio per l'impugnazione.

La Corte di Appello confermò la decisione del primo giudice, rigettando il gravame, avverso il quale propose impugnazione un solo condomino (senza integrare il contraddittorio nei confronti degli altri impugnanti).

Dal punto di vista **processuale** la Corte osserva che **l'impugnazione di una delibera assembleare di condominio determina fra i condomini che siano stati parte del giudizio una situazione di litisconsorzio processuale**, sicchè, ove la sentenza che ha statuito su tale impugnativa venga impugnata da alcuni soltanto di tali condomini, il giudice del gravame deve disporre, ex art. 331 c.p.c., **l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri**, quali parti di una causa inscindibile (da ultimo, Cass. Sez. 2, 26/09/2017, n. 22370).

Nel caso concreto, tuttavia, rileva la Corte, non è necessaria la fissazione del termine ex art. 331 c.p.c., in forza del principio della *ragionevole durata del processo*, deve ritenersi superflua, in quanto il ricorso appare "prima facie" infondato, e l'integrazione del contraddittorio si rivela, perciò, attività del tutto ininfluyente sull'esito del procedimento (Cass. Sez. U, 23/09/2013, n. 21670).

Sempre dal punto di vista processuale, rileva la Corte (chiamata a pronunciarsi su un dedotto vizio di omessa pronuncia) che **ogni richiesta di declaratoria di invalidità di una determinata delibera dell'assemblea dei condomini si connota per la specifica esposizione dei fatti e delle collegate ragioni di diritto, ovvero per una propria autonoma "causa petendi"**, agli effetti degli artt. 183 e 345 c.p.c. (arg. da Cass. Sez. 2, 28/92/2018, n. 4686; Cass. Sez. 2, 18/02/1999, n. 1378; Cass. Sez. 2, 20/08/1986, n. 5101): è, quindi, necessario di mostrare (nel caso di ricorso per Cassazione) che tale specifica questione è stata specificatamente (come distinta ragione di invalidità

della deliberazione assembleare impugnata) posta all'attenzione del giudice in primo grado.

Dal punto di vista **sostanziale**, invece, la Corte esamina la censura di nullità della delibera relativa al compenso, ribadendo il suo precedente orientamento, in tema di invalidità (e dei limiti del controllo imposti al giudice chiamato a pronunciarsi sulla validità della delibera impugnata). E, dunque, va ribadito che è **nulla per impossibilità dell'oggetto** la sola delibera condominiale che, a maggioranza ed in deroga al criterio legale o regolamentare, ripartisca le spese modificando la misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto (cfr. Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651). Per contro, secondo il costante orientamento del giudice di legittimità, deve ribadirsi che **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, quale organo sovrano della volontà dei condomini, **ma** deve limitarsi ad un **riscontro di legittimità** che, oltre ad avere riguardo **(a)** alle **norme di legge o del regolamento condominiale**, può abbracciare anche **(b)** l'**eccesso di potere**, purchè la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito **(b.1) falsamente deviata** dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. **(b.2.) non** è finalizzato a controllare l'**opportunità** o **convenienza** della soluzione adottata dall'impugnata delibera, **ma** solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del **legittimo esercizio del potere** dell'assemblea.

In conseguenza di tale perimetrazione del potere di verifica giurisdizionale **esulano** dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti la **vantaggiosità** della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni (Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20135).

Si viene, quindi, ad affrontare il problema della tempestività dell'impugnazione: anche qui la Corte ribadisce il suo precedente, costante orientamento:

Reputa, infatti, corretta la decisione del Giudice di merito che ritiene di far riferimento al tentativo di consegna del plico postale con il quale la delibera era stata comunicata, ritenendo – per contro- irrilevante il giorno in cui gli attori avevano ritirato il plico postale.

Orientamento che, ricorda la Corte, è conforme all'orientamento consolidato, secondo cui **ai fini del decorso del termine di impugnazione, ex art. 1137 c.c.**, ove la comunicazione del verbale assembleare al condomino, assente all'adunanza, sia stata data **a mezzo raccomandata** con avviso di ricevimento, la stessa deve aversi per eseguita, in caso di **mancato reperimento** del destinatario da parte dell'agente postale, **alla stregua dell'art. 1335 c.c.**, **al momento del rilascio del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale**, in quanto idoneo a consentirne il ritiro (e quindi indipendentemente dal momento in cui la missiva viene ritirata). A quel punto è il destinatario della comunicazione (che ha interesse ad una postergazione del termine di decorrenza), che deve dedurre e provare di **essersi trovato senza**

sua colpa nell'impossibilità di acquisire la detta conoscenza (cfr. Cass. Sez. L, 06/12/2017, n. 29237; Cass. Sez. 2, 06/10/2017, n. 23396; Cass. Sez. 2, 03/11/2016, n. 22311; Cass. Sez. 6 - 2, 27/09/2013, n. 22240).

24517

Debito condominiale
e riconvenzionale:
decisione secondo
equità ed appellabilità

Una semplice controversia condominiale è occasione per un'interessante precisazione processuale. Ciò avviene con **Cassazione civile, sez. II, 05/10/2018, n. 24517**.

Infatti: il Giudice di Pace rigettò la domanda di accertamento negativo di un credito condominiale, proposta da un condominio (Credito inferiore alla soglia di 1.100,00 definita come limite per la decisione secondo equità e, quindi, per la non appellabilità della sentenza: 7; 113 (114) e 339 c.p.c.) e accolse invece la contrapposta domanda riconvenzionale spiegata dal convenuto condominio, condannando il condomino al pagamento della somma di Euro 182,40 (corrispondente all'importo di una fattura emessa da un legale per una diffida stragiudiziale diretta al convenuto e a lui e addebitata per intero per avervi dato causa).

Il Tribunale dichiarava inammissibile il gravame proposto dal soccombente, che – tuttavia- non pago, propose ricorso per Cassazione, che la Corte accolse, rilevando che nel caso in cui siano proposte al giudice di pace **domanda principale di valore non eccedente i limiti (millecento Euro) previsti per la decisione secondo equità e domanda riconvenzionale, connessa con quella principale a norma dell'art. 36 c.p.c., la quale, pur rientrando nella competenza del giudice di pace, superi il limite di valore fissato dalla legge per le pronunce di equità, l'intero giudizio deve essere deciso secondo diritto**, con la conseguenza che il **mezzo di impugnazione** della sentenza è, non già il ricorso per cassazione, ma l'appello, a nulla rilevando che sulla domanda riconvenzionale sia stata emanata una pronuncia a contenuto meramente processuale che non abbia formato oggetto di impugnazione (v. Sez. U, Ordinanza n. 11701 del 06/06/2005 Rv. 581053; Sez. U, Ordinanza n. 12179 del 10/06/2005; Sez. U, Ordinanza n. 12706 del 14/06/2005; Sez. 3, Sentenza n. 26518 del 17/12/2009 Rv. 610987; Sez. 2, Sentenza n. 15338 del 13/09/2012 Rv. 623808).

Questo è avvenuto nel caso di specie, nel quale i convenuti avevano proposto una domanda riconvenzionale di risarcimento danni da quantificarsi in via equitativa senza quindi precisazione del quantum e perciò da presumersi, in difetto di tempestiva contestazione, di competenza del giudice adito ai sensi dell'art. 14 c.p.c. e, quindi, pari all'importo massimo previsto dall'art. 7 c.p.c., comma 2 (v. Sez. 3, Sentenza n. 12900 del 09/06/2014 Rv. 631583; Sez. 2, Sentenza n. 4890 del 01/03/2007 Rv. 596947).

Male, quindi, ha fatto il Tribunale a ritenere inappellabile la sentenza sulla base del solo valore della domanda principale, osservando che la domanda riconvenzionale, del tutto indeterminata nel petitum e nella causa petendi, portava ad escludere la sussistenza del presupposto di cui all'art. 36 c.p.c. (v. pagg. 3 e ss.).

Del resto, la connessione tra domanda principale e riconvenzionale non si caratterizza per la fondatezza o meno della seconda, quanto piuttosto per la circostanza che la decisione richieda l'accertamento di un fatto costitutivo, impeditivo, modificativo od estintivo comune ad entrambe, cosicché l'accertamento od il rigetto dell'una implichi il rigetto o l'accoglimento dell'altra (Sez. 3, Sentenza n. 26518/2009 cit.)

Ed è, quindi, proprio per la stretta connessione che esiste tra le due domande, che doveva essere riconosciuta l'appellabilità della sentenza, prevalendo (ed essendo imposto) l'accertamento secondo diritto.

24570

Una digressione processuale

Di **Cassazione Civile, sez. III, 05/10/2018, n. 24570** (che si occupa di opposizione all'esecuzione) parlo solo perché la decisione sulle questioni concernenti la regolarità del procedimento di vendita all'incanto (e della supposta ordinanza di vendita) si origina dall'espropriazione promossa dal condominio.

Mi par sufficiente richiamarla per brevi assiomi:

- il condominio aveva avuto esecutivamente espropriando l'immobile del condomino moroso,
- tra gli esercitanti vi era anche una banca, che aveva chiesto ed ottenuto (a prezzo inferiore di un quarto rispetto a quello base d'asta), in forza del nuovo testo dell'art. 572 c.p.c.
- la ragione dell'opposizione stava in ciò: il novellato art. 572 c.p.c., che permetteva la suddetta aggiudicazione ribassata, non era applicabile, atteso che la vendita era stata disposta prima dell'entrata in vigore della novella legislativa, avvenuta il 27 giugno 2015
- il tribunale (in sede di verifica sul merito oppositivo) dichiarava inammissibile la domanda rilevando in particolare, che il debitore esecutato non poteva ritenersi aver interesse a contestare l'illegittimità della procedura esecutiva senza al contempo dimostrare che gliene sarebbe derivato un effettivo pregiudizio, ovvero che la vendita sarebbe stata altrimenti effettuata a un prezzo maggiore: anche data per ammessa l'applicabilità del vecchio testo dell'art. 572 c.p.c., *nessun interesse poteva ritenersi sussistere in capo all'opponente dato che se anche l'offerta ribassata fosse stata dichiarata inefficace, la conseguenza sarebbe stata quella di una rifissazione della vendita* che, disposta nel novembre 2015, data dell'aggiudicazione, sarebbe ricaduta nella nuova disciplina, la quale consentiva una simile offerta.

La Cassazione va di diverso avviso (e, pronunciando nel merito, annulla l'ordinanza di aggiudicazione) sulla scorta dei seguenti principi di diritto:

1. il debitore esecutato può opporre l'aggiudicazione nella prospettiva del suo interesse alla diminuzione della propria (residua) responsabilità patrimoniale (Cass., 30/06/2014, n. 14774).
2. (Cass., 07/05/2015, n. 9255, Cass., 29/09/2015, n. 11171) l'ordinanza di vendita rappresenta la "lex specialis" dello specifico subprocedimento in cui quella si concreta, e alla stessa deve quindi darsi piena e incondizionata ottemperanza, fino a parziale o totale sua modifica o

revoca, se del caso a seguito d'impugnazione. In mancanza, gli atti esecutivi consistenti nell'aggiudicazione e nel conseguente decreto di trasferimento sono invalidi.

3. la tutela della trasparenza costituisce uno dei principi generali portanti delle riforme del processo esecutivo a partire dal 2006, fino, in specie, a quelle del 2014 e del 2015, qui richiamate in parte narrativa, così come del 2016 (cfr., Cass. 2 aprile 2014, n. 7708; Cass. 28 novembre 2012, n. 21110; Cass. 6 dicembre 2011, n. 26202; Cass. 14 giugno 2011, n. 12960; Cass. Sez. Un., 12 gennaio 2010, n. 262).

Ne segue l'enunciazione del seguente principio:

- a. “in tema di espropriazione immobiliare, la *sopravvenuta modifica delle norme relative alla vendita*, pur quando e nei limiti in cui sia applicabile per espressa opzione legislativa di disciplina transitoria (nel caso, la possibilità di aggiudicazione a prezzo ribassato ai sensi dell'art. 572 c.p.c., comma 3), **diviene parte del regime proprio del relativo subprocedimento solo se e quando richiamata nella sottesa ordinanza**, ovvero imposta dall'esito della sua fondata impugnazione, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perchè finalizzata a mantenere la parità di quelle condizioni tra i partecipanti alla gara in uno all'affidamento di ognuno di loro sulle stesse”
- b. la **violazione** della speciale disciplina della vendita contenuta nell'ordinanza può essere fatta valere **da tutti gli interessati** e, cioè, a tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore, interessato anch'egli all'appropriata funzionalità del suddetto subprocedimento al fine di ridurre nella misura massima possibile la sua esposizione”

Dunque, anche il condomino moroso si vede riconosciuta una tutela diretta, che – tuttavia, ancorchè indirettamente, tutela i condomini “virtuosi”, poiché la legittimazione attribuitagli è volta a garantire un maggior realizzo, che – di fatto- riverbera i suoi effetti nei confronti dei creditori esercitanti (e, quindi, anche del condominio, ove questi sia esecutante o sia, comunque, intervenuto nell'esecuzione).

24577

legittimazione dell'amministratore: beni comuni e in “diretta conseguenza” delle parti comuni, sì; proprietà solitarie no. Poteri del giudice del rinvio.

La pronuncia di **Cassazione civile, sez. II, 05/10/2018, n. 24577** riafferma principi noti.

Il condominio evocava in giudizio l'acquirente (dall'originario unico proprietario-costruttore) dell'intero compendio (originariamente unico) condominiale, lamentando che, *dopo la vendita delle singole porzioni esclusive facenti parte dell'edificio condominiale, si erano manifestate muffe ed infiltrazioni d'acqua* derivanti dalla mancata realizzazione di un vespaio sotto il pavimento del pian terreno, chiedendo il conseguente ristoro del danno.

La convenuta, nel respingere ogni addebito, chiamava in causa l'appaltatore dei lavori.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ma la sentenza veniva riformata dalla Cassazione; si dava, perciò, seguito al giudizio di rinvio, conclusosi con la sentenza ricorso, che respingeva, comunque, l'appello, rilevando che *nei precedenti gradi di merito era stato disposto il risarcimento per equivalente dei danni derivanti dalla sola mancata costruzione del vespaio, asserendo inoltre che i costi relativi agli interventi alle porzioni esclusive derivavano dalla necessità di provvedere alla costruzione della struttura di isolamento di cui l'edificio era mancante.*

Con il ricorso (che la Corte accoglie) i ricorrenti lamentavano la violazione dell'art. 384 c.p.c., comma 2, nonché dell'art. 1169 c.c., art. 1130 c.c., n. 4 e art. 1117 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver la sentenza disatteso il principio di diritto enunciato dalla pronuncia di legittimità n. 22656/2010, con cui era stato stabilito che **l'amministratore poteva agire per il risarcimento del danno alle parti comuni e di quelli che, pur se interessanti le porzioni esclusive, ne costituissero una diretta conseguenza, non anche per danni direttamente arrecati agli appartamenti dei singoli condomini**; che, inoltre, la Corte distrettuale, ha disatteso il principio secondo cui il **vespaio appartiene ai soli proprietari del pian terreno, per cui il danno non poteva ritenersi provocato da un bene condominiale.**

La fondatezza del ricorso si ancora al seguente percorso argomentativo:

-con la sentenza n. 22656/2010 questa corte ha asserito che

- a. in linea di principio - ***l'amministratore è legittimato ad agire per il risarcimento del danno a tutela dell'edificio nella sua unitarietà "in un contesto nel quale i pregiudizi derivano da vizi afferenti alle parti comuni dell'immobile ancorchè interessanti di riflesso anche le porzioni esclusive"***, ed ha stabilito che nel caso concreto tale legittimazione doveva ***escludersi per il risarcimento dei pregiudizi ricollegabili alle infiltrazioni di umido, propagatesi per diffusione e risalita da un punto in cui doveva esser realizzato il vespaio.***
- b. ha inoltre rilevato che la condanna confermata dal giudice del gravame ***includeva in unico conteggio sia i danni alle parti comuni che quelli relativi alle porzioni in proprietà dei singoli condomini***, ed ha stabilito che la decisione aveva ***erroneamente attribuito all'amministratore, la legittimazione alla proposizione delle azioni risarcitorie per il danno alle porzioni esclusive***, interessate dalle infiltrazioni di umidità propagatesi dal punto in cui deve essere realizzato il vespaio, pur trattandosi "di diritti di credito ben distinti e individuabili cui tutela chiaramente eccedente e suddette finalità conservative, compete esclusivamente ai rispettivi interessati".

Tale accertamento (sotto lo specifico profilo della legittimazione dell'amministratore, non poteva (a differenza di quanto erroneamente fatto dal giudice del rinvio) esser più messo in discussione: nel concreto, la decisione di secondo grado era stata annullata in accoglimento del terzo motivo di ricorso con cui era stata censurata la violazione degli artt. 1669 e 1223 c.c. e 81 c.p.c.

E, quindi, l'ammaestramento (che richiama, peraltro, un precedente, consolidato orientamento) sulla rigida perimetrazione dei poteri dell'amministratore, non poteva esser messo, comunque, in discussione.

Infatti, si ricorda, i limiti dei poteri attribuiti al giudice del rinvio sono diversi (Cass. 6.7.2017, n. 16660; Cass. 2014/12102; Cass. 2009/15692) a seconda che

- a. la sentenza di annullamento abbia accolto ricorso per **violazione o falsa applicazione di norme di diritto**: qui il giudice è tenuto solo ad uniformarsi a principio di diritto dalla sentenza di cassazione, senza possibilità di modificare l'accertamento e la valutazione cioè fatti acquisiti al processo ;
- b. per **vizi di motivazione** in ordine a punti decisi della controversia o, ancora, per l'una e per l'altra ragione: solo in questo ultimo caso il giudice è investito del potere di valutare liberamente i fatti già accertati ed anche d'indagare su altri fatti, ai fini di un apprezzamento complessivo, in relazione alla pronuncia da emettere in sostituzione di quella cassata,

Poichè, nel concreto, la prima sentenza della Cassazione aveva affermato il principio di diritto in tema di legittimazione dell'amministratore (negato -anche sotto il profilo dell'azione conservativa con riguardo ai danni alle parti comuni) era quindi **precluso il riesame sia della natura comune o esclusiva del vespaio, sia della eventuale correlazione tra gli interventi da eseguire nelle parti di proprietà individuale e quelli necessari per costruire il vespaio.**

Il Giudice del rinvio avrebbe solo dovuto limitarsi a determinare, dal punto di vista quantitativo quali importi, tra quelli globalmente liquidati, competevano ai condominio allo scopo di risarcire i pregiudizi arrecati alle porzioni comuni dalle infiltrazioni di umido.

Non avendolo fatto, ed avendo all'evidenza debordato dal compito assegnatole (ed avendo pronunciato su una questione – legittimazione dell'amministratore e danni cumulativi a parti comuni ed a proprietà solitarie- già oggetto di definitiva perimetrazione da altra pronuncia della Corte), la sentenza merita, quindi, subitanea riforma.

24767

Installazione di antenna di telefonia sul lastrico solare, assentita a maggioranza

Merita di essere segnalata **Cassazione civile, sez. VI, 08/10/2018, n. 24767** soprattutto per il riferimento alla fattispecie concretamente esaminata dai giudici di merito.

La Corte di appello (con la ricorso sentenza) confermava la pronuncia del tribunale che accoglieva la domanda della condomina, volta ad ottenere la declaratoria di nullità della delibera assembleare, che aveva approvato, non all'unanimità, bensì a maggioranza (e con il suo voto contrario), l'installazione di un'antenna per la telefonia mobile sul lastrico solare del palazzo.

La corte d'appello, in particolare, rilevava (con decisione sostanzialmente confermata dalla Cassazione) che

- vi era stata **violazione dell'art. 1120 c.c., comma 2**, poichè l'antenna, in ragione delle dimensioni dell'impianto e delle sue caratteristiche, **comprometteva l'utilizzo del lastrico solare non solo riguardo alla porzione occupata, ma al bene nel suo complesso**, considerando anche gli strumenti, gli elementi accessori e gli spazi che gli stessi occupavano
- giudicava, inoltre, inammissibili (perchè proposte per la prima volta in appello) e, comunque, infondate, le allegazioni del condominio secondo le quali - con *l'accettazione*, da parte della condomina della sua quota millesimale del *canone* versato dalla società di telefonia - la stessa avrebbe *perso l'interesse ad agire* per l'annullamento dell'impugnata delibera condominiale e, sotto altro aspetto, avrebbe *ratificato* il contratto.

E' chiara la rilevanza di tale ricostruzione che, di fatto, trova conferma nella sentenza della Cassazione che rigetta il ricorso, confermando al decisione di primo grado.

Il fatto che il ricorso del condominio si rigettato per questioni sostanzialmente di rito, non toglie interesse all'accertamento contenuto nella confermata sentenza di merito, sulla determinazione della nullità di una delibera – sostanzialmente espropriativa di un bene comune, non assunta all' unanimità – per contrasto con l'art. 1102 c.c.

24797

Presunzione di condominalità e limiti del giudizio di revocazione

La decisione di **Cassazione civile, sez. VI, 09/10/2018, n. 24797** merita di esser valorizzata in quanto richiama (nel pronunciare – dichiarandolo inammissibile- sulla richiesta di revocazione di una sua sentenza) un precedente di interesse per l' oggetto della presente disamina.

La sentenza oggetto di richiesta di revocazione 18216/2017 accoglieva il ricorso stesso, in forza di ciò dando atto che era rimasto accertato in punto di fatto che la causa delle lesioni subite dall'appartamento del ricorrente erano riconducibili al cedimento del vespaio, a sua volta addebitabile ai vuoti nel materiale di riempimento.

Senonché il giudice di secondo grado, nel riformare la sentenza di primo grado, si era attenuto al principio secondo cui, attesa la funzione del vespaio (che è quella di creare un **sistema di isolamento del piano terra dalla umidità ascendente dal sottosuolo**), tale strato non poteva essere compreso fra i beni condominiali di cui all'art. 1117 c.c., essendo estraneo al suolo sul quale sorgeva l'edificio, siccome manufatto distinto dalle fondazioni ed al servizio esclusivo dell'unità immobiliare al piano terreno e poggiante sul suolo comune.

Così decidendo, però, in punto di diritto - osservava il giudice di legittimità - la Corte territoriale si era *discostata dal principio, costante nella giurisprudenza della Corte di cassazione* (risultato richiamate Cass., Sez. 2, 17 marzo 1999, n. 2395; Cass., Sez. 2, 15 febbraio 2008, n. 3854; Cass., Sez. 2, 14 febbraio 2012, n. 2157; Cass., Sez. 2, 31 ottobre 2014, n. 23304), secondo cui **l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni**, costituente il

suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, **appartiene, come parte comune, a tutti i condomini**, in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato.

Con il ricorso per revocazione il Condominio si doleva della mancata considerazione, da parte della Corte, della memoria ritualmente depositata, nella quale, peraltro, si evidenziavano le differenze esistenti tra “vespaio di tipo tradizionale” e “intercapedine” (o camera d'aria) realizzati con due strati di muratura sovrapposti e distanziati tra il piano di posa delle fondazioni e la superficie del piano terra. Se tale differenziazione fosse stata adeguatamente valorizzata dalla Corte, si sarebbe certamente pervenuti ad un differente esito del ricorso.

Cito la pronuncia per il duplice rilievo che essa presenta (pur rigettando il ricorso) sotto due profili: il primo (e sopra esaminato) di natura sostanziale, nella parte in cui ribadisce la natura di “bene comune” del vespaio; l'altro, di natura processuale, nella parte in cui chiarisce l'ambito dell'errore oggetto di giudizio revocatorio: si precisa, infatti, esser ammaestramento assolutamente consolidato (addirittura granitico) della Corte (v., ex plurimis, Cass. n. 8472/2016, ord.; Cass. S.U. n. 30994/2017 e, da ultimo, Cass. S.U. n. 8984/2018, ord.) quello in forza del quale il combinato disposto dell'art. 391 bis e dell'art. 395 c.p.c., n. 4, **non prevede come causa di revocazione della sentenza di cassazione l'errore di diritto, sostanziale o processuale, e l'errore di giudizio o di valutazione.**

24889

Ancora su beni
comuni ed
usucapione

La pronuncia resa da **Cassazione Civile, sez. III, 05/10/2018, n. 24889** si occupa della domanda avanzata dalla società costruttrice del complesso condominiale, *per sentire dichiarare la proprietà comune di alcuni spazi condominiali destinati alla manovra delle automobili, che la convenuta, rimasta proprietaria di alcune unità immobiliari, aveva recintato e destinato a locazione*, con condanna al ripristino dello stato dei luoghi e al pagamento dei canoni di locazione indebitamente percepiti;

La convenuta eccepiva, in via preliminare, il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore condominiale per aver agito senza una preventiva autorizzazione dell'assemblea. Contestava nel merito le deduzioni attoree e svolgeva domanda riconvenzionale per far accertare la proprietà esclusiva di tutti gli spazi in contestazione, mai venduti o riconosciuti come comuni.

La sentenza di appello, riformava quella di primo grado che aveva accolto l'eccezione di difetto di legittimazione passiva dell'amministratore del condominio, che aveva agito privo di preventiva autorizzazione dell'assemblea, dichiarando la nullità della sentenza, per difetto di integrità del contraddittorio: la domanda, rilevava la Corte, doveva esser proposta nei confronti di tutti i condomini dell'edificio, ove si trovavano situati gli spazi oggetto di causa.

Ritiene la Cassazione infondata la censura relativa alla ritenuta non integrità del contraddittorio, in quanto costituisce jus receptum quello in forza del quale **“qualora un condomino, convenuto dall'amministratore per il**

rilascio di uno spazio di proprietà comune occupato sine titolo, agisca in via riconvenzionale per ottenere l'accertamento della proprietà esclusiva su tale bene, il contraddittorio va esteso a tutti i condomini, incidendo la contro domanda sull'estensione dei diritti dei singoli” (Cass. 15 marzo 2017, n. 6649).

Dunque, osserva la Corte, nel caso di specie

- a. correttamente avevano agito gli attori, adducendo la *carezza di titolo* (e chiedendo, quindi, il rilascio del bene);
- b. **per contro, a seguito della domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva in capo alla convenuta, non si poteva che affermare il litisconsorzio necessario con tutti i condomini.**

24945

impugnazione di delibera assembleare e riparto di spesa: unanimità o maggioranza?

Complessa la fattispecie conosciuta da **Cassazione civile, sez. II, 10/10/2018, n. 24945**

La delibera impugnata aveva *modificato i criteri di riparto della spesa, con specifico riguardo al costo della concessione demaniale della attigua spiaggia e del servizio di portierato, nonché la disciplina della locazione dei beni in signoria esclusiva ed i criteri di individuazione del nucleo familiare ai fini della ripartizione delle spese dianzi citate.*

Gli impugnanti deducevano la nullità della deliberazione, adottata con relazione ai nuovi parametri di riparto delle spese comuni prima precisate, poichè non assunta all'unanimità dei consensi necessaria per la modifica del Regolamento condominiale di natura contrattuale e comunque per derogare ai criteri legali.

Il Tribunale accoglieva la domanda, accogliendo con sentenza parziale l'opposizione e disponendo la prosecuzione del giudizio con riferimento ad altra domanda, relativa alla determinazione delle tabelle millesimali.

Chiamata a pronunciarsi sulla questione relativa alla validità della delibera, la Corte di Appello andava di diverso avviso, affermando che la delibera impugnata, piuttosto che nulla, doveva qualificarsi come annullabile poiché *il Regolamento non aveva natura contrattuale, sicchè era modificabile con le opportune maggioranze e così dovevano essere rispettati i termini di decadenza prescritti per l'impugnazione, come per la modifica delle tabelle millesimali, per la parte che non incide sul diritto di proprietà ma solamente sul riparto delle spese comuni senza deroga ai criteri legali, era sufficiente la maggioranza.*

Proposto ricorso per Cassazione, il gravame veniva parzialmente accolto, sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Veniva, in particolare, dedotta la **violazione** delle norme di cui agli **artt. 1123, 1135 e 1137 cod. civ.** in quanto erroneamente la Corte di prossimità ebbe a ritenere che la delibera impugnata era annullabile e, non già, nulla, benchè derogasse ai criteri legali di ripartizione delle spese e comunque modificasse le tabelle millesimali proprio in relazione a detti criteri di riparto.

La deliberazione adottata, ad opinione dei ricorrenti, **disponeva criterio di riparto illegale poichè non suddivideva secondo i millesimi di proprietà il costo dei servizi - portierato e concessione demaniale spiaggia annessa al complesso condominiale** - che sono oggettivamente prestati nell'interesse comune - art. 1123 c.c., comma 1.

Ricorda la Corte che la questione della natura negoziale o non dell'atto di adozione delle tabelle millesimali nell'ambito del condominio di causa non assume rilevanza “poichè definita dalla decisione evocata, assunta dalle sezioni unite di questa Corte del 2010”.

Si ricorda che le tabelle millesimali **non incidono direttamente sul diritto di proprietà**, ma realizzano unicamente lo **strumento per la suddivisione delle spese comuni tra i condomini**, sino al recente intervento del Legislatore, bene potevano esser modificate dall'Assemblea a maggioranza qualificata.

Osserva la Corte che il punto effettivamente rilevante in causa risulta essere **se i nuovi criteri stabiliti dall'assemblea a maggioranza erano conformi al dettato ex art. 1123 cod. civ.**

Si ribadisce, ancora una volta, l'impossibilità di validamente procedere (contrariamente a quanto disposto dall'art. 1123 c.c.) ad una suddivisione della spesa per “teste” e non per millesimi.

Testualmente si predica: “*effettivamente con **ragionamento contrario alla norma di legge** la Corte ... ha ritenuto che il servizio di portierato ed il costo della concessione demaniale per il godimento della spiaggia annessa al complesso comune erano **spese comuni** che **non** andavano divise tra i condomini in forza dei **millesimi di proprietà**, bensì **in base al numero dei soggetti proprietari di ogni singolo ente esclusivo**”.*

Osservano, dunque, gli Ermellini che portierato e spiaggia demaniale sono **servizi** che non hanno relazione con il numero di persone che ne usufruiscono, bensì sono stabiliti (a) **nell'interesse comune** quale guardiania del bene comune e possibilità di godere del bene demaniale in via esclusiva.

A conferma della decisione assunta rileva che il (b) **costo è stabilito in modo assolutamente autonomo rispetto al numero di condomini che li godono** (a conforto si invocano i precedenti di Cass. sez. 2 n. 12298/03, Cass. sez. 2 n. 962/1986) proprio perchè stabiliti nell'interesse del bene comune.

Non esclude a priori la possibilità di realizzare una diversa ripartizione della spesa, ma solo quando detti **servizi non risultino - oggettivamente - resi in favore dell'interesse collettivo**, posto che il richiamo alla mera situazione di comproprietà tra più soggetti del medesimo ente esclusivo, non incide nè sull'ammontare del costo dei detti servizi - determinato in misura totalmente autonoma rispetto a detto dato - nè sulla decisione di attivarli poichè utili alla totalità dei condomini in quanto oggettivamente destinati alla custodia del bene comune ed a mettere a disposizione del condominio bene altrui.

In altri termini, il fatto che ci sia una situazione di comproprietà non importa una diretta incidenza sulle modalità di determinazione della spesa, poichè ciò che rileva è la destinazione funzionale del servizio all' utilità collettiva

(utilità che non si riverbera sulle quote di proprietà): è proprio questa funzionale destinazione alla collettività che

- legittima l'applicazione del criterio di riparto della proporzionalità dominicale (1123 co. 1)
- rende sanzionabile di nullità (e non di semplice annullabilità) la delibera che modifichi tale criterio (soprattutto se riferito al personale godimento del servizio da parte di questo o quel condomino o gruppo di condomini).

L'arresto citato a conforto della ritenuta nullità della delibera (962/1986) testualmente recita: "Le spese di portierato in un edificio condominiale, trattandosi di servizio per sua natura tale da assicurare la custodia-vigilanza dell'intero fabbricato, vanno ripartite tra i condomini alla stregua del criterio dettato dall'art. 1123 comma 1 c.c., la cui applicabilità può essere legittimamente negata solo se risulti una contraria convenzione oppure se si accerti che il servizio, per particolari situazioni di cose e luoghi, non può considerarsi reso nell'interesse di tutti i condomini. (Nella specie, il S.C., enunciando il surriportato principio, ha ritenuto che la corte di merito aveva erroneamente sostituito al criterio di cui al comma 1 dell'art. 1123 c.c., il diverso criterio basato su una ritenuta maggiore utilizzazione del servizio da parte di alcuni condomini)."

24946

scioglimento di
supercondominio e
beni rimasti in
comunione. Modifica
del regolamento e
"diversa
convenzione" sui
criteri di riparto di
spesa

Di beni che restano comuni, pur dopo lo scioglimento dell'originario (super) condominio, si occupa **Cassazione civile, sez. II, 10/10/2018, n. 24946**

Anche in questo caso si parte dall'impugnazione di delibera assembleare: all'atto dello scioglimento di un supercondominio in più enti autonomi corrispondenti ai distinti edifici, erano rimasti in comune alcuni beni (il cortile e l'androne d'ingresso).

L'assemblea, relativamente alle spese afferenti detti beni, a maggioranza aveva modificato i criteri di ripartizione fissati nel regolamento condominiale avente natura contrattuale.

Inoltre i nuovi criteri stabiliti erano anche radicalmente diversi rispetto a quelli previsti dall'art. 1123 cod. civ..

Questa la tesi sostenuta dagli oppositori, che veniva resistita dall'amministrazione delle residue parti comuni tra i condomini, sorti a seguito dello scioglimento dell'originario supercondominio, contestando la pretesa.

L'impugnazione venne accolta e la delibera dichiarata nulla.

La Corte di appello, tuttavia, accolse il gravame, rilevando che il regolamento condominiale, portante i criteri di ripartizione delle spese comini incisi dalla delibera impugnata aveva natura contrattuale e portava apposita clausola che ne consentiva la modifica nel tempo, a maggioranza assoluta, così superando la questione dell'unanimità altrimenti necessaria.

Tale decisione veniva ricorsa per Cassazione che veniva accolto: non cale qui diffondersi sulla specifica articolatissima motivazione, apparendo più utile ricordare alcune affermazioni di carattere generale, contenute nella motivazione.

La ragione di doglianza acolta riguardava la dedotta *violazione delle norme in tema di maggioranze assembleari in relazione alla modifica dei criteri di ripartizione delle spese comuni, posto che – si deduceva – le sezioni unite di questa Corte - Cass. n. 943/1999 - ebbero a stabilire che le clausole di natura contrattuale del regolamento condominiale possono essere modificate esclusivamente con il consenso unanime dei condomini.*

Affermano le Sezioni Unite “ *Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c.* “

Ma – rileva la Cassazione- che la questione posta dai ricorrenti non trova soluzione in dipendenza dell'accertamento della natura contrattuale o non del regolamento condominiale, adottato negli anni trenta del secolo scorso alla costituzione del supercondominio originario.

Difatti con chiarezza questa Suprema Corte a sezioni unite - n. 18477/2010 “*Le tabelle millesimali, allegate, come richiesto dall'art. 68 disp. att. c.c., al regolamento di condominio che viene approvato a maggioranza, non rivestono la natura di atto negoziale perché non incidono sul diritto di proprietà esclusiva di ciascun condomino, ma accertano il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione delle spese di condominio; è agevole trarre da tali premesse che la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio deve essere prevista per l'approvazione e la modifica delle tabelle in questione. Infatti, anche a voler sostenere la mera formalità dell'allegazione delle tabelle millesimali al regolamento di condominio, non può farsi a meno di rilevare che un atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, è sottoposto alla stessa disciplina, a meno che non sia espressamente previsto il contrario. Ne consegue che per l'approvazione delle tabelle millesimali è sufficiente il voto della maggioranza qualificata richiesta dall'art. 1136, comma 2, c.c.*” - ha stabilito che **la natura contrattuale del regolamento ha effetto solamente con riguardo alle limitazioni poste ai diritti dominicali**, ossia al godimento dell'ente in signoria esclusiva ovvero sui beni comuni in quanto assegnato a solo alcuni condomini godimento più incisivo.

Dunque, le tabelle millesimali, strumento utilizzato proprio per il riparto delle spese comuni, possono essere **modificate a maggioranza qualificata**, se **non** risulta accertato che dette tabelle furono adottate espressamente siccome **contrattuali**.

Ritengono, infatti, gli ermellini che **i condomini possono derogare ai criteri indicati nel citato articolo con "diversa convenzione"** che appunto deve riguardare espressamente la diversa disciplina di detti parametri (contrattuali) di spesa.

State il tenore letterale della norma - diversa convenzione - appare evidente che l'accordo derogativo per essere valido deve presentare il carattere di apposita pattuizione tra i condomini interessati alla specifica modifica dei criteri - Cass. sez. 2 n. 17101/06 -, per ripartire la spesa in modo diverso rispetto a quanto stabilito dall'art. 1123 cod. civ..

Si precisa, quindi (e con riferimento al caso concreto) che – in via generale - è necessario che oggetto della convenzione, assunta con consenso unanime di tutti i condomini, sia (a) appositamente la modifica dei criteri di ripartizione delle spese, mentre l'accordo originario dedotto in causa, invece, riguardava il diverso aspetto delle (b) modalità di modifica dell'accordo (senza, così, far riferimento alla modifica del criterio di riparto della spesa ex art. 1223 c.c.).

Dunque, osserva la Corte, dobbiamo distinguere, al fine di individuare la maggioranza necessaria e per la validità della pattuizione:

- -se si tratta di realizzare una “diversa convenzione” che deroghi ai criteri legali di riparto (1123 c.c)
- -se, invece, si va a modificare la convenzione derogatoria già assunta, che può, a sua volta, prevedere una diversa (e minore) maggioranza, rispetto all'unanimità prevista per la modifica al riparto ex art. 1123 c.c.

In conclusione, dice la Corte, *la questione della necessità del consenso unanime dei condomini interessati al momento dell'adozione dell'originaria delibera, che derogava ai parametri legali di riparto delle spese afferenti i beni, residuati comuni tra tutti i condomini dell'originario supercondominio all'atto del suo scioglimento, non tanto deriva dalla natura contrattuale del regolamento condominiale, bensì dalla scelta, allora adottata, di derogare ai criteri posti dall'art. 1123 c.c., comma 1.*

24958

diritto di utilizzo esclusivo del cortile condominiale: godimento e non appartenenza: esclusione della realtà.

Della vicenda si occupa **Cassazione civile, sez. II, 10/10/2018, n. 24958**

Il condominio citava in giudizio un condomino, adducendo l'insussistenza in capo al medesimo del diritto di uso esclusivo del cortile condominiale prospiciente piazzale esterno e con accesso dallo stesso piazzale, chiedendo, altresì, che gli fosse ordinato di cessare ogni turbativa e condannato a risarcire i danni causati.

Il Tribunale rigettava la domanda, ma la Corte (andando di diverso avviso) dichiarava l'insussistenza del diritto di uso esclusivo vantato.

Il convenuto proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte accoglieva, rilevando esser fondata la censura di violazione e falsa applicazione degli artt. 817,818,1362 e 1363 c.c. poichè la corte territoriale avrebbe male interpretato la clausola del rogito originario, *ritenendo che la riserva d'uso fosse riferita alla persona della*

stessa e non all'appartamento di cui essa era proprietaria e che, nella specie, sussistesse un diritto reale d'uso ex art. 1021 c.c. e non un rapporto pertinenziale.

Precisa, per smentire tale ricostruzione, la Corte che

- **l'uso esclusivo** su parti comuni dell'edificio riconosciuto, al momento della costituzione di un condominio, in favore di unità immobiliari in proprietà esclusiva, al fine di garantirne il migliore godimento, **incide non sull'appartenenza delle dette parti comuni alla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà di godimento** fra i condomini, che avviene secondo modalità non paritarie determinate dal titolo, in deroga a quello altrimenti presunto ex artt. 1102 e 1117 c.c..
- un tale diritto, proprio perché relativo alla facoltà di godimento, **non è riconducibile al diritto reale d'uso previsto dall'art. 1021 c.c.** e, pertanto, oltre a non mutuarne le modalità di estinzione, è tendenzialmente **perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa** dell'unità immobiliare cui accede (Cass., Sez. 2, n. 24301 del 16 ottobre 2017).
- molte volte, ricorda la Corte, si usa (per qualificare tale facoltà) il concetto di **pertinenza**, ma si deve ritenere che il riferimento al concetto di pertinenza, sia utilizzato, in casi come quello in esame, **in senso atecnico**, volendosi semplicemente indicare *la maggiore utilità che una proprietà esclusiva può trarre da un bene comune* cd. in uso esclusivo.

Questo il principio di diritto enunciato:

"l'uso esclusivo su parti comuni dell'edificio riconosciuto, al momento della costituzione di un condominio, in favore di unità immobiliari in proprietà esclusiva, al fine di garantirne il migliore godimento, incide non sull'appartenenza delle dette parti comuni alla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà di godimento fra i condomini, che avviene secondo modalità non paritarie determinate dal titolo, in deroga a quello altrimenti presunto ex artt. 1102 e 1117 c.c.;

tale diritto non è riconducibile al diritto reale d'uso previsto dall'art. 1021 c.c. e, pertanto, oltre a non mutuarne le modalità di estinzione e a non estinguersi con il decesso del beneficiario, è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede".

25336

ancora sulla nomina
giudiziale
dell'amministratore:
spese, ricorso ex art.
111 Cost. e
differenze con il
procedimento di
revoca.

Una conferma a orientamenti consolidati proviene da **Cassazione civile, sez. II, 11/10/2018, n. 25336.**

La massima: Il provvedimento con il quale il giudice della volontaria giurisdizione si astenga, correttamente, dal regolare le spese di procedimenti sottoposti alla sua attenzione (si trattava della richiesta di **nomina giudiziale di un amministratore condominiale**) non è impugnabile con ricorso straordinario, ex art. 111 Cost., in Cassazione.

Il provvedimento del Tribunale monocratico, che pronunciava in tema di nomina dell'amministratore, veniva reclamato, lamentando il governo del carico suntuario (spese di causa) fatta propria dal primo giudice.

Il caso, come testualmente richiamato nella decisione in esame: *Decidendo sul reclamo proposto dal Condominio (...) avverso il provvedimento monocratico di nomina dell'amministratore delle parti interrato del Condominio stesso, il Tribunale in composizione collegiale (Sezione Volontaria Giurisdizione), con ordinanza, dichiarava l'inammissibilità del reclamo (siccome non contemplato, a differenza dell'espressa previsione di tale rimedio - in virtù dell' art. 64 disp. att. c.c. - con riguardo al decreto di revoca dell'amministratore) e, in conseguenza della ritenuta natura amministrativa dell'instaurato procedimento, rilevava che non sussistevano i presupposti per provvedere sulle spese dello stesso.*

Il Tribunale in composizione collegiale, dunque, dichiarava inammissibile il gravame, rilevando, e sul presupposto che, l'art. 64 disp. att. c.c. prevede che "avverso il provvedimento del Tribunale di **revoca dell'amministratore**, nei casi previsti dall' undicesimo comma dell'art. 1129 (grave irregolarità) e dal quarto comma dell'art. 1131 (mancata informativa ai condomini dell'incardinamento di una lite che esorbita dalle sue competenze) può esser proposto **reclamo alla Corte di Appello**".

Ma, sottolineava il Tribunale, analogo rimedio non è previsto per la **nomina** dell'amministratore: dal che l' inammissibilità (anche solo per quanto riguarda le spese) del proposto reclamo.

Tale statuizione veniva – a sua volta – ricorso per Cassazione, che – tuttavia- dichiarava inammissibile il reclamo.

La decisione, tuttavia, si segnala (e merita particolare attenzione) per la sua portata che (con riferimento alla materia trattata definirei sistemica.

Ecco, quindi, il percorso argomentativo delineato dai giudici di legittimità, per arrivare al risultato riassunto in massima.

- a. La cassazione prende le mosse da una nota (ancorchè non troppo recente) sentenza delle Sezioni Unite n. 20957/2004 "È inammissibile il 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 degli art. 1129 c.c. e 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 dell'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; tutela che, per l'amministratore eventualmente revocato, non potrà essere in forma specifica, ma soltanto risarcitoria o per equivalente (non esistendo un diritto dell'amministratore alla stabilità dell'incarico, attesa la revocabilità in ogni tempo, in base all'art. 1129, comma 2, c.c.), onde la diversità dell'oggetto e delle finalità del procedimento camerale e di quello ordinario, unitamente alla diversità delle rispettive causae petendi, così come impedisce di attribuire efficacia vincolante al provvedimento camerale nel giudizio ordinario, del

pari non consente di ritenere che il giudizio ordinario si risolva in un sindacato del provvedimento camerale. 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 “(riconfermato, con riguardo al profilo principale, da tutta la giurisprudenza successiva: v. Cass. n. 8085/2005; Cass. n. 25928/2005 e Cass. n. 14524/2011, ord.)

- b. si tratta di pronunce relative al procedimento per la **nomina o revoca di amministratore condominiale adottato in sede di reclamo dal giudice della volontaria giurisdizione**, rispetto al quale deve affermarsi che il ricorso per cassazione è ammissibile **solo ove si sia (illegittimamente) provveduto alla regolazione delle spese del procedimento**, mentre - nell'ipotesi di non luogo a provvedere sul punto (ed è questo che è concretamente avvenuto) il ricorso non può considerarsi propriamente ammissibile.
- c. le Sezioni unite hanno statuito l' inammissibilità del ricorso per cassazione formulato, ai sensi dell'art. 111 Cost., **avverso il decreto con il quale la Corte di appello provvede sul reclamo nei confronti del decreto del tribunale in tema di nomina (o revoca) dell'amministratore di condominio ai sensi dell'art. 1129 c.c., (e dell'art. 64 disp. att. c.c., che, anche a seguito della riforma di cui alla L. n. 220 del 2012, riguarda solo la revoca)**,
1. si tratta di provvedimento di volontaria giurisdizione, sostitutivo della volontà assembleare, per l'esigenza di assicurare una **rapida ed efficace tutela dell'interesse alla corretta gestione dell'amministrazione condominiale** in ipotesi tipiche - contemplate dall'art. 1129 cit. - di compromissione della stessa
 2. esso incide, sì, sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore, ma **non ha carattere decisorio**, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide;
 3. ma la tutela dell'amministratore non può mai consistere in una tutela in forma specifica (cioè, nella reintegra nel mandato), ma soltanto risarcitoria o per equivalente, perché **non esiste un diritto dell'amministratore alla stabilità dell'incarico**, attesa la revocabilità in ogni tempo, in base all'art. 1129 c.c., (ora comma 11)
- d. va – pertanto- riconosciuta la **diversità dell'oggetto e delle finalità** del procedimento camerale e di quello ordinario, nonché la diversità delle rispettive "causae petendi". Gli effetti di questa diversità sono duplici:
- non è possibile attribuire efficacia vincolante al provvedimento camerale nel giudizio ordinario,
 - non si può ritenere che il giudizio ordinario si risolva in un sindacato del provvedimento camerale.

- e. vi è un caso in cui il ricorso per Cassazione è **ammissibile**: è quello in cui si censura la statuizione, contenuta nello stesso provvedimento di revoca, relativa alla **condanna alle spese del procedimento**: una tale condanna inerisce 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.
- f. se – tuttavia- il giudice del merito si è **legittimamente astenuto dal regolare le spese** di siffatto procedimento (proprio in virtù delle connotazioni che lo caratterizzano), dando atto che non ne sussistono i presupposti **il relativo provvedimento, nemmeno per questa parte (accessoria), è suscettibile di essere impugnato** con il ricorso straordinario per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost.
- g. con la sentenza n. 18730/2005, la Corte ha avuto modo di evidenziare e sottolineare, proprio con riferimento alla possibilità per il giudice della volontaria giurisdizione di pronunciare condanna alle spese ex art. 91 c.p.c. che tale ritenuta impossibilità si giustifica in quanto:
- il giudice non è chiamato a decidere su controversie sorte tra parti contrapposte per la tutela di diritti,
 - il provvedimento che gli vengono richiesti sono finalizzati alla soddisfazione di privati interessi senza contesa tra le parti,
 - in questo contesto di **integrazione della volontà (privata-negoziale) delle parti quindi, rientra il provvedimento dell'autorità giudiziaria relativo alla nomina dell'amministratore di condominio** (sia esso di accoglimento o di rigetto dell'istanza di uno o di più condomini, che, peraltro, **non è qualificato espressamente come reclamabile, a differenza di quello adottato in ordine alla revoca**: cfr. Cass. n. 9942/1996)
 - provvedimento **inidoneo al giudicato** e non destinato ad **incidere su posizioni di diritto soggettivo**, essendo **modificabile e revocabile in ogni tempo** anche con efficacia "ex tunc": il che lo rende insuscettibile di ricorso per Cassazione, seppur a' sensi dell'art. 111.

-.-.-

Queste, dunque, le conclusioni cui – riassuntivamente – perviene la Corte:

1. il provvedimento camerale relativo alla **istanza di nomina o di revoca dell'amministratore** di condominio, anche quando si inserisce in una situazione di conflitto tra condomini, si risolve in un **intervento del giudice di tipo sostanzialmente amministrativo** privo dell'attitudine a produrre gli effetti del giudicato su posizioni soggettive in contrasto, essendo finalizzato soltanto alla tutela dell'interesse generale e collettivo del condominio ad una sua corretta amministrazione.
2. nei procedimenti di volontaria giurisdizione in questione **non trovano applicazione le regole di cui all'art. 91 c.p.c. e ss.**, le quali postulano

l'identificazione di una parte vittoriosa e di una parte soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo effettivamente contenzioso: cosicché le **spese** del procedimento devono rimanere **a carico del soggetto che le abbia anticipate** proponendo il ricorso per la nomina dell'amministratore o resistendo a tale iniziativa

25680

oneri condominiali maturati, solidarietà tra acquirente ed alienante, deposito in favore del terzo (acquirente)

Interessante fattispecie esaminata quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 15/10/2018, n.25680**

Che merita di essere esaminata in quanto costituisce una rilevante esplicazione pratica della garanzia effettivamente praticabile, per garantire l'acquirente dalla responsabilità solidale in caso di trasferimento di immobile condominiale.

Il fatto: l'attore (venditore) chiamava al giudizio del Giudice di Pace l'acquirente, assumendo che il che aveva ricevuto l'atto con il quale era stato trasferita la proprietà di un appartamento in condominio, aveva sollevato il problema di oneri condominiali non corrisposti, trattenendo, quindi, un corrispondente importo a garanzia.

L'attrice aveva chiesto in restituzione la somma, am il notaio aveva opposto che *l'importo avrebbe potuto essere ritirato dietro esibizione di una quietanza rilasciata dall'amministratore del condominio attestante il pagamento degli oneri condominiali precedenti alla stipula.*

Essendo decorsi oltre due anni dalla stipula senza che il condominio e l'acquirente avessero avanzato pretese, *il notaio non aveva titolo per continuare a detenere la somma, che doveva quindi essere restituita all'avente diritto.*

Il Tribunale rigettava la domanda e la Corte di Appello rigettava il gravame.

Questo giudice **qualificava il contratto intercorso fra le parti quale deposito fiduciario nell'interesse del terzo acquirente ai sensi dell'art. 1773 c.c.**, (deposito in favore del terzo) precisando che l'accordo non richiedeva forma scritta per la validità dell'atto.

Precisava che il deposito era stato fatto a **garanzia del pagamento di eventuali debiti condominiali** pregressi, la cui esistenza si atteggiava a **condizione sospensiva del diritto dell'acquirente di pretendere la consegna dell'importo costituito in deposito**. Se l'evento non si fosse invece verificato la somma avrebbe dovuto essere restituita alla depositante venditrice.

Secondo la corte di merito, **la venditrice depositante, al fine di pretendere la restituzione, avrebbe dovuto procurarsi il consenso del terzo e in ogni caso dimostrare di non avere alcuna esposizione nei confronti del condominio, in modo da rendere certo che l'evento non poteva più verificarsi.**

La Cassazione, per quanto qui interessa, rigetta il gravame (meglio, lo dichiara inammissibile)

relativamente al deposito in garanzia, osservando che:

1. è corretto il ragionamento sviluppato dai giudici del merito, i quali hanno sostenuto che **la depositante (venditrice) al fine di ottenere la restituzione, avrebbe dovuto dimostrare "in ogni caso" "di non avere più alcuna esposizione nei confronti del condominio"**,
2. non essendo un tanto avvenuto, correttamente il giudice ha ritenuto che la somma non potesse esser svincolata;
3. la depositante avrebbe dovuto, infatti e proprio in forza del disposto dell'art. 1773 c.c., **procurarsi il consenso del terzo**
4. la corte di merito ha qualificato il deposito della somma presso il notaio quale **deposito nell'interesse del terzo acquirente** per garantire la copertura degli oneri condominiali inerenti l'unità immobiliare acquistata (art. 1773 c.c.): quindi, se il condominio avesse richiesto al terzo acquirente il pagamento degli oneri pregressi, "il notaio avrebbe dovuto versare la somma all'acquirente. Se invece quell'evento non si fosse verificato, la somma doveva essere restituita alla depositante" (così testualmente la sentenza impugnata).
5. in diritto, rileva la Corte che si ha deposito nell'interesse di un terzo
 - 5.1 quando il depositante effettua un deposito con l'intento che il depositarlo consegni la cosa ad un terzo, se si verifica un determinato evento futuro e incerto, o che restituisca la cosa a lui medesimo se quell'evento non si verifica (art. 1773 c.c.).
 - 5.2 effetto tipico del deposito effettuato anche nell'interesse di un terzo, una volta che questi abbia manifestato la sua adesione non soltanto al depositario, ma anche al depositante, è che il depositario non può restituire la cosa al depositante senza il consenso del terzo:
 - a. la struttura tipica del contratto di deposito resta invariata, mentre, la necessità del consenso del terzo si traduce in una mera limitazione della legittimazione, rispettivamente attiva e passiva, del depositante e del depositario nel rapporto di restituzione;
 - b. l'intervenuta adesione del terzo autorizza il secondo a rifiutare la restituzione della cosa, se non interviene il consenso del terzo (Cass. n. 2041/1968; n. 21608/2013).
 - c. nel diverso rapporto fra depositante e terzo valgono le norme proprie del rapporto fra loro intercorso.
6. se ne conclude che, per garantire la realizzazione del diritto del terzo:
 - a. il consenso del terzo deve essere procurato non dal depositario (notaio, depositario in favore dell'acquirente), ma dal depositante (venditore) , interessato ad avere la restituzione della cosa una volta che la condizione sia definitivamente mancata;
 - b. l'accertamento che la condizione non si è verificata e che non potrà più verificarsi non riguarda il rapporto fra depositante e depositario, ma fra depositante e terzo, al quale il depositarlo è e deve rimanere estraneo, quindi, la prescrizione del credito garantito non era opponibile al notaio depositario).

Dal punto di vista processuale, questa ricostruzione, peraltro, esclude che tra depositario, depositante e terzo garantito si possa configurare un' ipotesi di litisconsorzio necessario

25688

ancora su parti
comuni e vincolo
pertinenziale

Ritorna su principi noti (e che dovremmo considerare consolidati) **Cassazione civile, sez. II, 15/10/2018, (ud. 06/06/2018, dep. 15/10/2018), n.25688**, la quale ribadisce che

- a. l'art. 1117 cod. civ. contiene **un'elencazione solo esemplificativa e non tassativa dei beni che si presumono comuni**, poichè sono tali anche quelli aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune, salvo che risulti diversamente dal titolo (Cass. n. 16807/2015)
- b. ai fini della sussistenza del **vincolo pertinenziale** tra bene principale e bene accessorio è necessaria la presenza del **requisito soggettivo dell'appartenenza del bene accessorio e del bene principale in proprietà al medesimo soggetto**, nonchè del **requisito oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare una utilità" al bene principale, e non al proprietario di esso**) (da ult. Cass. n. 12855/2011)
- b. l'accertamento della sussistenza degli elementi soggettivi ed oggettivi che caratterizzano il rapporto pertinenziale, fra due immobili e consistenti nella volontaria e permanente destinazione di uno dei due beni al servizio dell'altro, comporta un **giudizio di fatto, come tale incensurabile in sede di legittimità**, se espresso con motivazione adeguata ed immune da vizi logici (sent. n. 4599/2006)

25693

impugnazione di
delibera assembleare,
trasparenza contabile
e cessazione della
materia del
contendere per
sostituzione della
delibera invalida.

Della complessa vicenda si occupa **Cassazione civile, sez. II, 15/10/2018, n. 25693**.

Il caso: nel giudizio di impugnazione di una serie di delibere assembleari, veniva dichiarata la cessazione della materia del contendere, a seguito della sostituzione di alcune di esse, mentre – per altre deliberazioni, per esempio, approvazione del consuntivo – la domanda veniva rigettata.

L'appello dell' impugnante veniva rigettato ed il soccombente impugnava per Cassazione.

Il ricorso veniva rigettato sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Infondata la doglianza sviluppata dal ricorrente sulla base della dedotta violazione dell' art. 112 c.p.c. Rileva la Cassazione che la Corte aveva, per contro, esattamente pronunciato sull'asserita violazione dell'art. 2377 c.c., n.c., che ha correttamente ritenuto insussistente, sul presupposto che, in ogni caso, i ricorrenti avrebbero dovuto impugnare la delibera condominiale sostitutiva una volta caducatasi l'efficacia di quella precedentemente impugnata.

In tal senso – dice la Cassazione - deve trovare conferma l'orientamento consolidato secondo cui, **in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 c.c., dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere** (cfr. Cass. n. 20071/2017, ord., e, già in precedenza, Cass. n. 11961/2004).

Si discuteva, poi, della dimensione dell'obbligo di trasparenza e di preventiva informazione, gravante sull'amministratore.

Anche in questo caso la Corte richiama il suo costante orientamento, rilevando che

- in materia di condominio, **non** è configurabile propriamente un **obbligo**, per l'amministratore condominiale qualora convochi l'assemblea anche per l'approvazione di delibere attinenti a bilanci preventivi e/o consuntivi, di **allegare all'avviso di convocazione anche i documenti inerenti a detti bilanci** da esaminarsi compiutamente in sede di celebrazione dell'assemblea;
 - infatti, ad ogni condomino è consentito di esprimere il suo parere in seno all'assemblea stessa, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la **facoltà di richiedere allo stesso amministratore, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie** dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (cfr. Cass. n. 19210/2011 e Cass. n. 19799/2014)
 - il condomino, dunque, ricorda la Cassazione, non ha solo diritti, bensì anche “doveri”: ove la menzionata facoltà non sia esercitata, il singolo condomino **non può far derivare l'illegittimità** della successiva delibera di approvazione in materia contabile (a) **per la sola mancata allegazione all'avviso di convocazione** del rendiconto o del bilancio poi approvato e per la sola circostanza che (b) **egli non abbia inteso - per sua scelta - partecipare all'inerente assemblea**,
 - in questo caso l'eventuale “consapevole assenza” dall'assemblea non determina l'invalidità della deliberazione, ma – semmai – consente l'impugnazione **per motivi che attengano alla modalità di approvazione o a profili contenutistici della stessa**: certamente l'impugnazione non è consentita per la sola omessa allegazione preventiva del documento (sul quale deliberare) all'avviso di convocazione dell'assemblea recapitato ritualmente al condomino.

-.-.-

Propizia occasione ha la Corte per perimetrare l'ambito di operatività dell'obbligo di preventiva informazione:

1. come ripetutamente affermato (v. Cass. n. 21966/2017 e Cass. n. 15587/2018, ord.) l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di **far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare**, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione (già, in questi termini, cfr. Cass. n. 63/2006)
2. per l'effetto, se questa è la ratio dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera **non è necessario** (tale specifico obbligo non emerge neppure dall'esplicito testo dell'art. 66 disp. att. c.c., comma 3) **allegare all'avviso anche i singoli importi dei preventivi o dei consuntivi dei bilanci**,
3. per assolvere agli oneri di **specificità e chiarezza dell'ordine del giorno** e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è **sufficiente l'indicazione della materia** su cui deve vertere la discussione e la votazione,
4. è **onere del condomino interessato**, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, **attivarsi per visionare presso l'amministratore** stesso ed eventualmente farsene rilasciare copia a proprie spese (v. già la meno recente Cass. n. 1544/2004).

-.-.-

Un ultimo inciso arresta la Corte, per ricordare il limite del sindacato attribuito al giudice sulle delibere dell'assemblea.

Come, del resto, afferma giurisprudenza assolutamente consolidata (cfr. Cass. n. 3938/1994; Cass. n. 1165/1999 e Cass. n. 5889/2001) sulle **delibere dell'assemblea di condominio edilizio il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito** ed al **controllo della discrezionalità** di cui dispone l'assemblea, **ma** deve limitarsi

- a. al **riscontro della legittimità**
- b. controllo che, tuttavia, si estende anche al riguardo dell'**eccesso di potere**, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia **falsamente deviata** dal suo modo d'essere, in quanto, pure in tal caso, il giudice non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo **stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea**.

26625

ancora una conferma
su spazi a parcheggio

Si occupa, ancora una volta, di spazi a parcheggio **Cassazione civile sez. II, 22/10/2018**, (ud. 11/07/2018, dep. 22/10/2018), **n.26625**.

Due sono i profili che, nell'ambito di una controversia avente ad oggetto l'individuazione ed il trasferimento di spazi a parcheggio, la Corte arresta:

1. Ribadiscono, prima di tutto, gli ermellini che la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 sexies, introdotto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, che sancisce la **riserva nelle nuove costruzioni di appositi spazi per parcheggi, opera come norma di relazione nei rapporti privatistici e come norma di azione nel rapporto pubblicistico con la P.A.**, la quale non può autorizzare nuove costruzioni che non siano corredate di dette aree, costituendo l'osservanza della norma **condizione di legittimità della licenza** (o concessione) di costruzione, e alla quale esclusivamente spetta l'accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge e della loro idoneità ad assicurare concretamente la prevista destinazione; ne consegue che (a) **il trasferimento del regime giuridico degli spazi, secondo la destinazione impressa dalla concessione su altre aree idonee a tale utilizzazione, può avvenire soltanto mediante il rilascio di una nuova concessione in variante** (b) e che **il giudice ordinario non ha il potere di attribuire agli acquirenti di singole unità immobiliari di edifici realizzati nel vigore dell'art. 41 sexies della legge urbanistica il diritto di impiegare come parcheggio uno spazio, pur se di proprietà del costruttore-venditore, in tutto o in parte diverso** da quello destinato a tale uso, secondo la prescrizione della concessione edilizia (in tal senso, Cass. Sez. 2 n° 6894, che, in applicazione di tali principi, ha cassato con rinvio la sentenza di appello che, nell'ordinare al costruttore-venditore di destinare a parcheggio un'ulteriore superficie, aveva individuato gli appositi spazi da assoggettarsi a vincolo in difformità da quelli previsti nel progetto approvato in occasione del rilascio della concessione edilizia).
2. Si precisa inoltre che, in tema di spazi destinati a parcheggio nei fabbricati di nuova costruzione e di cui alla L. n. 1150 del 1942, art. 41-sexies, **l'effettiva esistenza di tali spazi è condizione per il riconoscimento giudiziale del diritto reale al loro uso** da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari del fabbricato, ai quali **altrimenti** compete soltanto la possibilità di chiedere il **risarcimento del danno** conseguente all'indisponibilità degli spazi stessi; peraltro, quel riconoscimento può avere come oggetto **soltanto le aree** che siano state destinate allo scopo di cui si tratta nei provvedimenti abilitativi all'edificazione, **senza possibilità di ubicazioni alternative (Cass. Sez. 2. n° 3393)**: infatti, si ribadisce, e che, in tema di spazi riservati a parcheggio nei fabbricati di nuova costruzione ai sensi della L. n. 1150 del 1942, art. 41-sexies (introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18), il riconoscimento giudiziale del diritto reale d'uso degli spazi destinati a parcheggi può avere ad oggetto soltanto le aree che siano destinate allo scopo di cui si tratta nei provvedimenti abilitativi all'edificazione (Cass. Sez. 2 n° 13210; nello stesso senso, Cass., Sez. 6-2, n. 5831 del 08/03/2017).

26630

impugnazione di
delibera assembleare
e uso turnario dei
posti auto

Dell' irrisolto problema dei parcheggi e dei posti-auto (tendenzialmente insufficienti) si occupa **Cassazione civile sez. II, 22/10/2018, n. 26630**, il cui intervento è stato sollecitato dall' impugnazione di una delibera assembleare che – a maggioranza - regolamentava l'uso dei cinque parcheggi esistenti nel cortile comune mediante turnazione su base millesimale, con riferimento ai millesimi di proprietà generale.

Varie le ragioni di impugnazione (tra cui, per esempio, l'eccesso di potere). Il Giudice di prima istanza dichiarava la nullità della delibera assembleare, la decisione veniva gravata dal Condominio, evidenziando che essendo impossibile l'uso simultaneo dei cinque posti auto da parte di tutti i condomini l'assemblea aveva stabilito un criterio di uso che non aveva affatto privato l'appellata dal diritto di uso della cosa comune.

La Corte di merito accoglieva l'appello, ritenendo che il criterio turnario adottato nel caso specifico dall'assemblea condominiale non contrastasse con l' art. 1102 c.c. e considerando irrilevanti le rimostranze dell'appellata circa l'uso limitato nel tempo del bene comune che le era derivato dall'adozione del criterio di cui anzidetto.

Cercando di ottenere la demolizione della delibera proponeva ricorso per Cassazione l'opponente, che – tuttavia- la Corte di legittimità rigettava, sulla scorta del seguente argomentare.

1. preliminarmente si osserva che i motivi proposti si risolvono, nella buona sostanza, nella richiesta di un riesame del merito della controversia, preclusa in cassazione alla luce del principio secondo cui il motivo di ricorso non può mai risolversi "in un'inammissibile istanza di revisione delle valutazioni e del convincimento di quest'ultimo tesa all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, certamente estranea alla natura ed ai fini del giudizio di cassazione"(Cass.SS.UU. 24148/2013).
2. difetta, inoltre (osserva la Corte) il requisito della specificità: la ricorrente, nel dedurre il vizio di eccesso di potere perchè la deliberazione impugnata avrebbe perseguito - a suo dire - interessi non di tutti, ma di alcuni soltanto tra i condomini, neppure indica quali sarebbero i partecipanti maggiormente beneficiati, nè chiarisce in quali termini, concretamente, si sarebbe articolata la turnazione che ella asserisce essere per sè negativa (attribuendo, così, un "beneficio irragionevole solo ad alcuni condomini)
3. non essendo provato (né puntualmente allegato) l' "eccesso di potere", la Corte non può in alcun modo sindacare il merito della deliberazione assembleare. Nell'affermare (ma meglio sarebbe dire, ribadire) questo principio, la Cassazione richiama il proprio pacifico orientamento, secondo il quale "Se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento con un uso turnario da parte dei comproprietari; è, peraltro, estranea al sindacato proprio della Corte di cassazione ogni rivalutazione dell'opportunità della deliberazione

dell'uso turnario della cosa comune, risultando essa fondata su dati ed apprezzamenti di fatto rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n.29747 del 12/12/2017, Rv.646544).

4. Con specifico riferimento poi ai posti-auto si osserva (e richiama) il consolidato orientamento della Corte, secondo il quale "La delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condomini, preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 c.c., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea. Nè la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta una violazione dell'art. 1138 c.c., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condomini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicendamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi" (Cass. Sez. 2, Sentenza n.12485 del 19/07/2012, Rv. 623462).

26691

furto in proprietà
solitaria:
responsabilità del
condominio
dell'impresa?

Lapidaria la precisazione di **Cassazione civile, sez. VI, 22/10/2018, n. 26691**, che distingue tra responsabilità da illecito atipico (2043 c.c.) e da cosa in custodia (2051 c.c.)

Il caso: Si trattava della richiesta di condanna avanzata da un condominio verso l'impresa ed il condominio, per il ristoro dei danni subiti a seguito di un furto realizzato da ladri che si erano arrampicati sulle impalcature erette per l'esecuzione di alcuni lavori condominiali.

Il Tribunale accoglieva la domanda, condannando solidalmente condominio ed impresa, ma il condominio proponeva appello, che il giudice del gravame accoglieva, rigettando la domanda proposta nei confronti del Condominio.

La Corte riteneva che fosse possibile configurare la responsabilità solidale del Condominio, sia per colpa in eligendo, che per colpa in vigilando, con quella dell'impresa, ma rilevava l'impossibilità di esaminare la questione relativa al primo profilo, in quanto mai prospettata in primo grado, la Corte escludeva al contempo la sussistenza della colpa in vigilando, avendo il Condominio sollecitato più volte l'impresa a rimuovere il ponteggio, a fronte della sospensione dei lavori.

Il ricorso per Cassazione proposto dal condomino viene accolto dalla Corte, che rileva la fondatezza della censura proposta, con riferimento alla dedotta violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2051 c.c., imputandosi alla Corte Territoriale di non aver applicato la norma di diritto sostanziale predetta, limitandosi ad escludere una culpa in vigilando ed una culpa in eligendo.

Questo il percorso ermeneutico seguito dalla Cassazione:

- il giudice di appello ha richiamato l'art. 2051 c.c. come norma che disciplina la responsabilità del condominio, ma poi di fatto ha esaminato solo il profilo della culpa in vigilando che propriamente è estraneo all'area dell'art. 2051 c.c..
- e' stata omessa, invece, qualsivoglia valutazione in termini di caso fortuito della sequenza causale che ha portato al furto, in particolare della colpevole inerzia della impresa (ancorchè sollecitata) nel predisporre cautele o nel rimuovere la struttura.

Per questo si ribadisce il costante orientamento in precedenza assunto, secondo il quale, **nella ipotesi di furto in appartamento condominiale**, commesso con accesso dalle impalcature installate in occasione della ristrutturazione dell'edificio, è configurabile la **(a) responsabilità dell'imprenditore ex art. 2043 c.c.**, per omessa ordinaria diligenza nella adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi, **(b)** nonché la responsabilità del **condominio**, ex **art. 2051 c.c.**, per **l'omessa vigilanza e custodia**, cui è obbligato quale soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura (Cass. N. 26900/2014 “*La responsabilità dell'imprenditore che si sia avvalso di impalcature per l'espletamento di lavori sugli edifici è ravvisabile ai sensi dell'art. 2043 c.c., ove siano state trascurate le ordinarie norme di diligenza e non siano state adottate le cautele idonee ad impedire l'uso anomalo del ponteggio. La responsabilità va ricollegata non alla mera sussistenza del ponteggio, ma al fatto che sia stato omesso qualunque accorgimento idoneo ad ovviare alla situazione di pericolo (fattispecie relativa ad un furto in appartamento agevolato dalla presenza di un ponteggio installato senza adottare misure anti-intrusive, quali l'illuminazione notturna).*”; Cass. N. 6435/2009 “*Del danno patito da persona il cui appartamento sia stato svaligiato da ladri, introdottivisi attraverso ponteggi installati per il restauro del fabbricato e privi sia di illuminazione che di misure di sicurezza, possono essere chiamati a rispondere non solo l'impresa che ha realizzato i ponteggi stessi, ma anche il condominio, per un duplice titolo: sia quale custode del fabbricato, ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia per culpa in vigilando od in eligendo, allorché risulti che abbia omesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice, ovvero ne abbia scelta una manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera.*”).

Posta, quindi, la distinzione tra colpa generica, gravante sull'imprenditore, e colpa specifica, per omessa vigilanza, gravante sul condominio, poiché la responsabilità ex 2051 c.c. viene esclusa dal c.d. caso fortuito, la Corte impone al giudice di appello un nuovo esame volto ad accertare la sussistenza (o meno) di questo specifico elemento, escludente (il solo escludente, ove ritenuto sussistente, la responsabilità del condominio).

26758

vincolo di
destinazione e posti-
auto: litisconsorzio
facoltativo e
risarcimento del
danno ex c.d. “legge
ponte”

Si risponde alla domanda, per vero abbastanza ricorrente, su chi debba partecipare necessariamente al giudizio, in caso di valorizzazione del vincolo posti auto ex c.d. legge Ponte.

La risposta è (ribadita) da **Cassazione civile, sez. II, 23/10/2018, n. 26758.**

Il caso: gli attori (condomini acquirenti) si dolevano del fatto che Intestazione negli atti di vendita l'alienante aveva a sè riservato l'intero piano seminterrato destinato a parcheggio, con la rampa per l'accesso degli autoveicoli, nonché l'intero spazio scoperto destinato a parcheggio all'interno del medesimo fabbricato; che il venditore, in spregio al vincolo di destinazione di cui alla Legge ("ponte") n. 765 del 1967, aveva alienato a terzi estranei al condominio ovvero aveva destinato al suo personale uso porzioni delle aree suddette.

Nell'ovvia resistenza della convenuta – alienante, si perveniva a sentenza non definitiva con la quale il tribunale dichiarava che le aree poste al piano seminterrato e le aree scoperte interne del fabbricato, destinate e vincolate in perpetuo a parcheggio dell'intero stabile, dichiarava meritevole di accoglimento sia la domanda degli attori volta a conseguire la declaratoria del loro diritto di proprietà ovvero del loro diritto reale d'uso ovvero ancora di altro loro diritto in re aliena sulle aree anzidette sia la domanda riconvenzionale spiegata in via subordinata dai convenuti e volta a conseguire il pagamento del corrispettivo; per la determinazione di quest'ultimo, veniva disposta la prosecuzione del giudizio.

La sentenza definitiva (oltre a definire la misura del corrispettivo ulteriormente dovuto) escludeva che fosse necessario disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini e dichiarava che gli attori avevano diritto d'uso a parcheggio del piano seminterrato.

La Corte di Appello accoglieva parzialmente il gravame, con riguardo al diritto di uso di un condomino, che limitava ad un solo posto- auto.

Tra le altre cose, la Corte che la trascrizione della sentenza non si prospettasse come necessaria e che il primo giudice si era correttamente pronunciato sul punto, *nel senso che la trascrizione non era esclusa per legge, ma era senz'altro superflua.*

Va premesso che la sentenza è particolarmente articolata e, quindi, viene qui analizzata solo per le questioni che hanno una diretta incidenza con l'oggetto della presente disamina.

Una è, prima di tutto, di carattere strettamente processuale: si dolevano, i ricorrenti, che la Corte, a fronte del rilievo secondo il quale doveva essere affermato il divieto dei convenuti "*di impiegare come parcheggio uno spazio diverso da quello riservato dalle prescrizioni progettuali e dalla relativa concessione edilizia*", avesse affermato la non esaminabilità della censura per il divieto di introdurre nel giudizio di appello nuove questioni, non versate negli atti del giudizio di primo grado.

Ebbene, riconosce la Cassazione la fondatezza del motivo, richiamando il proprio orientamento costante, secondo il quale, *nel giudizio d'appello, nessuna preclusione alla formulazione dei motivi può derivare dalla mancata proposizione, nel procedimento di primo grado, di censure rivolte alle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio*

(in ciò si sostanzialmente, nella buona sostanza, il motivo prospettato), *una volta che queste siano state acquisite in sentenza o siano state disattese motivatamente*, restando fermo solo l'obbligo d'impugnare con motivi specifici la pronuncia, nella parte in cui si rapporta adesivamente o negativamente alla relazione dell'ausiliare (cfr. Cass. 10.7.2009, n. 16292).

Si transita, quindi, all'esame del vero e proprio merito della lite (sotto lo specifico profilo della necessità – o meno – della partecipazione al giudizio di tutti i titolari dei posti auto): anche qui la Corte richiama il proprio orientamento, secondo il quale **nel caso in cui più acquirenti di singole unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio agiscano congiuntamente** per far valere il vincolo di destinazione delle porzioni del fabbricato da riservare a parcheggio, a norma della L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18 sono dedotti in giudizio **i distinti diritti di ognuno**, non collegati tra loro se non dall'identità del titolo legale da cui derivano, **sicchè si verte in un'ipotesi di litisconsorzio tipicamente "facoltativo" ai sensi dell'art. 103 c.p.c.** e non occorre, quindi, che al giudizio partecipino necessariamente tutti gli altri condomini, a nulla rilevando il corrispettivo dovuto a titolo di integrazione del prezzo di vendita della singola unità immobiliare, posto che il relativo obbligo rimane a carico soltanto di quei condomini che hanno agito per il riconoscimento del diritto d'uso a parcheggio (cfr. Cass. 30.6.2015, n. 13414; Cass. 30.10.2007, n. 22889).

L'affermazione è di particolare interesse, in quanto ribadisce che il diritto di uso dell'area scoperta per parcheggio (ex lege c.d. Ponte) non appartiene ed è riferibile al condominio nella sua complessità, ma riguarda (ed è effettivamente e singolarmente riferibile) al singolo condomino.

Per cui, se il singolo nulla reclama, di nulla può dolersi.

Per quanto riguarda, poi, il problema “**trascrizione**”, afferma la Corte che se è vero - siccome è vero - che la trascrizione della sentenza era superflua, è da escludere per ciò solo che la medesima trascrizione fosse illegittima (siccome ha affermato la corte distrettuale, allorquando ha precisato che in ogni caso la domanda risarcitoria doveva considerarsi "infondata in mancanza del carattere di illegittimità della trascrizione": in altri termini, il fatto di essere in presenza di un incombente non necessario o legislativamente imposto (cioè, non necessario) esclude che si possa parlare di illecito e, dunque, di richiedere il ristoro del danno, indipendentemente dal fatto che esso si ancori all' illecito atipizzato (2043 c.c.) o all' illecito processuale (ex art. 96 c.p.c. responsabilità processuale aggravata).

Da ultimo, la sentenza si occupa di “**riconoscimento giudiziale del diritto al corrispettivo**” (corrispondentemente enunciando il principio di diritto); questione in relazione alla quale il ricorso è accolto, con il richiamo ai consolidati orientamenti del giudice di legittimità. E, dunque:

- il riconoscimento giudiziale del diritto al corrispettivo, a carico dei proprietari di unità abitative di nuova costruzione, ai quali spetta, ai sensi della L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18 il diritto reale di uso dell'area destinata a parcheggio, configurandosi quale **mera conseguenza della costituzione di questo diritto, si pone come pronuncia meramente consequenziale a quella sul riconoscimento dell'uso, senza**

- necessità di apposita istanza dell'avente diritto** (cfr. Cass. 11.1.2001, n. 341)
- la stessa decisione da ultimo citata precisa che, se il giudice **(a) d'ufficio sostituisce** alla clausola negoziale nulla la predetta disciplina di legge, può **dichiarare d'ufficio il corrispettivo dovuto**, regolando l'intera fattispecie secondo l'espressa previsione legislativa ed i principi generali secondo i quali, aggiungendosi per legge un vantaggio alla posizione dei proprietari acquirenti, essi sono obbligati a corrisponderne il compenso; **(b)** invece, se il giudice afferma che **la disciplina legale non opera** perchè il predetto diritto d'uso è disciplinato dal contratto, **non può riconoscere il diritto al corrispettivo, se le parti ritualmente non lo richiedono**).
 - la **nullità della clausola** del contratto di compravendita di appartamento che esclude il trasferimento della proprietà o del diritto reale di utilizzazione dell'area condominiale da riservare a parcheggio, ai sensi della L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies aggiunto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18 ed il **conseguente trasferimento ex lege del predetto diritto all'acquirente**, comportano il diritto dell'alienante al corrispettivo di tale trasferimento, che dà luogo ad un **debito di valore**, rivalutabile fino alla data della sentenza (cfr. Cass. 4.2.2000, n. 1248; Cass. 20.4.1993, n. 4622).
 - la conservazione del possesso e dell'uso dei posti per parcheggio oggetto della domanda, può – dice la Corte – eventualmente e propriamente rivestire **valenza ai fini della quantificazione del risarcimento** se del caso dovuto dai venditori (cfr. Cass. 4.2.2000, n. 1248, secondo cui colui che aliena gli appartamenti di un immobile eludendo il vincolo di destinazione dell'area di parcheggio edificata ai sensi della L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies (aggiunto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18), *viola una norma edilizia* ed, ai sensi dell'art. 872 c.c., comma 2, è tenuto perciò al risarcimento dei danni nei confronti dei soggetti che sono stati privati del diritto di godimento dell'area di parcheggio loro attribuito da una norma pubblicistica incidente sul regime della proprietà privata; l'importo di tale risarcimento dovrà essere determinato con decorrenza dalla data del perfezionamento dei singoli contratti di compravendita).
 - il vincolo di destinazione posto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18 e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 26 comporta **l'obbligo non già di trasferire la proprietà dell'area destinata a parcheggio insieme alla costruzione, ma quello di non eliminare il vincolo esistente**, sicchè esso crea in capo all'acquirente dell'appartamento un **diritto reale d'uso sull'area** e non già un diritto al trasferimento della proprietà (cfr. Cass. 14.7.2011, n. 15509; Cass. 27.1.2012, n. 1214; Cass. 9.11.2001, n. 13857).
 - in ogni caso, le difformi (rispetto al dato normativo, attributivo del diritto d'uso al condomino sull'area a parcheggio) clausole sono inficcate di **nullità parziale**, proprio perché clausole contrattuali *in contrasto con la norma imperativa* di cui all'art. 18 delle "legge - ponte" (nel senso della nullità parziale cfr. ulteriormente Cass. 27.12.2011, n. 28950; Cass. 20.10.1997, n. 10248).

- (cfr. Cass. n. 1248 del 4.2.2000): l'elusione del vincolo di destinazione dell'area di parcheggio edificata ai sensi della L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies dà in linea di principio **senz'altro diritto al risarcimento dei danni**; ma, al tempo stesso, gli acquirenti, chiamati ad integrare il corrispettivo, sono tenuti alla **corresponsione degli interessi sull'ulteriore corrispettivo dovuto** all'alienante a fronte del trasferimento del diritto reale d'uso delle aree destinate a parcheggio.

26793

Impugnazione di delibera assembleare, supposta invasione della sfera afferente le proprietà solitarie e delibera programmatica

La Corte, con la sentenza **Cassazione civile sez. II, 23/10/2018, n.26793** è, ancora una volta, chiamata a pronunciarsi sulla ricorrente materia afferente l'impugnazione di delibera assembleare, relativa all'approvazione del capitolato degli interventi, attribuendo mandato ai professionisti incaricati di procedere alla loro realizzazione.

Il Tribunale accoglieva (seppur parzialmente) l'opposizione, andava (sempre parzialmente) di diverso avviso la Corte di Appello, che sottolineava come la delibera impugnata riguardasse "le opere di proprietà comune" e, quindi, interventi attinenti alle parti di proprietà condominiale, senza, quindi, che detta delibera - legittimamente approvata con il quorum di legge - potesse risultare lesiva dei diritti di parte opponetene.

A. La prima questione riguarda la legittimazione dell'amministratore: sosteneva il ricorrente che la Corte di appello avrebbe dovuto, anche d'ufficio, rilevare l'improponibilità dell'appello siccome formulato dall'amministratore dell'avverso Condominio senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea da ritenersi necessaria, anche in virtù del nuovo art. 71-quater disp. att. c.c., per le liti condominiali, senza distinzioni di sorta. Per rigettare l'eccezione basta, alla Corte, richiamare il proprio consolidato orientamento (cfr., tra le tante e fra le più recenti, Cass. n. 1451/2014, Cass. 16260/2016 Cass. 7095/2017), che hanno precisato e calibrato l'arresto delle Sezioni unite concretizzatosi nella sentenza n. 18331/2010), deve ritenersi univocamente sussistente il potere (ulteriore ed estensivo) dell'amministratore di condominio di impugnare una sentenza di primo grado sulla scorta dell'avvenuta costituzione in giudizio del Condominio in detto grado, in persona dello stesso amministratore, in base a preventiva delibera dell'assemblea che riconosce (così doveva ritenersi nel caso di specie) la facoltà dello stesso di attivarsi anche nei gradi successivi.

Dunque, possiamo già cogliere un' indicazione di massima: ove si dovesse decidere l'attivazione di una lite (o l'incardinato di una resistenza) è sempre opportuno che all'amministratore sia attribuito il potere di "attivarsi anche per i gradi successivi".

La Corte precisa essere "irrilevante" il riferimento - dedotto con il motivo in esame - al nuovo art. 71 quater disp. att. c.c., poiché esso si riferisce alla specifica regolamentazione prevista dal D.Lgs. n. 28 del 2010, per il procedimento di mediazione preventiva in materia condominiale e non è, quindi, estensibile alla disciplina del giudizio propriamente contenzioso.

B. Per quanto riguarda il merito dell'impugnazione, osserva la Cassazione che il giudice del merito aveva accertato che la delibera assunta non specificava le opere comuni, rimandando al riguardo ad ulteriori successive deliberazioni, così correttamente qualificando la medesima come meramente programmatica. In tal modo la Corte territoriale, applicando correttamente i relativi criteri ermeneutici, ha legittimamente ritenuto che, in sede di approvazione della delibera impugnata, non si era provveduto ad una effettiva individuazione delle opere da realizzare: che, quindi, in mancanza di un'esatta specificazione delle opere comuni, non si poteva immediatamente affermare con certezza che nell'ambito delle opere comuni in questione si inserissero anche opere riguardanti non solo la proprietà condominiale ma anche proprietà di singoli condomini.

Costituisce, del resto, principio assolutamente consolidato ed incontrovertito quello in forza del quale l'interpretazione dell'esatto contenuto della delibera dell'assemblea dei condomini, impugnata ai sensi dell'art. 1137 c.c., come l'accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione assembleare, sono rimessi all'apprezzamento del giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se risulti, come nella specie, congruamente motivato.

C. La questione, del resto, si riverbera anche sull'ultimo degli aspetti esaminati dalla sentenza, che è quello dell'interesse all'impugnazione (magari pur solo per vizi formali), ai sensi dell'art. 1137 c.c. Interesse, ricorda la Corte, pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio (cfr. Cass. n. 11214/2013, ord. "L'interesse all'impugnazione per vizi formali di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio. (Nella specie, la S.C., alla stregua dell'enunciato principio, ha rigettato il ricorso avverso la sentenza di merito, la quale aveva dichiarato la carenza di interesse del condomino all'impugnativa di due delibere, l'una concernente la nomina di un tecnico per la verifica di necessità dei lavori di manutenzione sollecitati dallo stesso ricorrente, l'altra volta a precisare la portata della precedente espressione della volontà assembleare, proprio nel senso di eliminare il contenuto negativo ravvisato dal singolo partecipante nella prima deliberazione).").

26987

Ancora sull'obligatio propter rem: vincolo di destinazione sull'immobile adibito ad abitazione del portiere.

Di portata quasi sistemica il dictum di **Cassazione civile, sez. II, 24/10/2018, n. 26987**: si parla, anche in termini generali, di obligatio propter rem. La digressione è di particolare interesse, ben sapendo noi tutti che caratteristica dell'obbligazione inerente il pagamento degli oneri condominiali (1123 c.c.) è proprio quella di atteggiarsi come "*obligatio propter rem*": si traduce,

letteralmente, come obbligazione a causa della cosa; per significare che è la “cosa” ad essere obbligata, non il suo proprietario, che è obbligato solo in quanto proprietario della cosa (da qui il carattere di ambulatorietà).

Si distingue dall’ onere reale, in quanto, in questo caso, la proprietà della cosa (che non è in sé obbligata) serve ad individuare il soggetto effettivamente obbligato (cioè, il proprietario): ma obbligato resta sempre e solo il proprietario; non la cosa.

Premesso ciò, il caso.

Il condominio evocò al giudizio del Tribunale il proprietario del fondo limitrofo, per ottenerne la condanna al rilascio. A fondamento della domanda adduceva che sull’immobile gravava un vincolo perpetuo di destinazione a casa di abitazione del portiere: nel rogito, infatti, ciò aveva definito il proprietario alienante dietro corrispettivo mensile.

Si doleva che la società convenuta avesse distratto l’immobile a tale sua specifica destinazione.

Il Tribunale accolse la domanda, accertando l’esistenza del vincolo di destinazione; la società convenuta proponeva appello, cui seguiva appello incidentale del condominio: rigettato l’appello incidentale, la Corte accoglieva l’incidentale e condannava la società al rilascio del fondo.

Nel dettaglio, la Corte affermava la natura reale del vincolo di destinazione, che aveva seguito il bene nei trasferimenti, escludendo che il vincolo fosse estinto ovvero divenuto inefficace in ragione della sopravvenuta normativa edilizia che richiedeva, per l’uso residenziale, una superficie minima nella specie che il fondo non rispettava.

Avverso questa decisione, proponeva ricorso per Cassazione la soccombente società, che la Corte accoglieva.

Tre i motivi:

- con il primo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1218 e 1256 cod. civ., nonché del D.M. 5 luglio 1975, artt. 1, 3 e 5 riproponendo la questione della incidenza della normativa edilizia sopravvenuta, sottolineando come il permanere dell’utilizzo del bene secondo la destinazione originaria risulterebbe contrario a norma imperativa, in quanto l’immobile non raggiunge la superficie minima prevista dal regolamento edilizio;
- con il secondo si enunciava l’omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, individuato nella impossibilità di destinare l’immobile ad uso abitativo, denunciando l’errore in cui sarebbe incorso il giudice del merito, nel ritenere la normativa edilizia ininfluenza sull’efficacia del vincolo.
- con il terzo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione dell’art. 1117 c.c., n. 2, contestandosi la qualificazione del vincolo di destinazione in termini di obbligazione propter rem.

Secondo i ricorrenti, si tratterebbe, di vincolo di natura personale, privo dei caratteri di **accessorietà** e **ambulatorietà** che connotano la figura giuridica dell'*obligatio propter rem*.

Quest' ultimo motivo ritiene la Corte debba ritenersi fondato.

Per pervenire a questa conclusione, la Corte perimetra gli elementi qualificanti l' *obligatio propter rem*.

1. è figura giuridica che indica situazioni di **carattere obbligatorio** - caratterizzate quindi dall' *agere necesse* (traduciamo: che impongono un dovere di azione) - la cui peculiarità è data dal fatto che la qualità di **debitore discende da quella di proprietario o titolare di altro diritto reale** di godimento.
2. la **causa** di tali obbligazioni è riconducibile ad **esigenze di carattere generale**, collegate alla titolarità o contitolarità del diritto reale, e si specifica in funzione dell' **esercizio o della conservazione di un diritto altrui** - come previsto, nella disciplina delle servitù, dall'art. 1030 c.c., art. 1069 c.c., comma 2, art. 1091 cod. civ., o, in alternativa, al **principio generale ubi commoda eius et incommoda**, secondo il quale chi gode di determinati vantaggi non può non subire gli eventuali riflessi negativi di tale godimento (così è nei casi previsti dagli artt. 882,894,896 e 1104 cod. civ.).
3. si parla di obbligazione **accessoria**, meglio, di accessorietà dell'*obligatio propter rem*, proprio per la **necessaria connessione con la situazione di realtà proprietà o altro diritto reale di godimento** - determina l'accessorietà dell'obbligazione *propter rem* e la sua ambulatorietà.
4. costituisce arresto incontrastato, quello secondo il quale **le obbligazioni propter rem sono caratterizzate dal requisito della tipicità**, con la conseguenza che possono sorgere per contratto solo nei casi e con il contenuto espressamente previsti dalla legge (ex plurimis, Cass. 26/02/2014, n. 4572; Cass. 04/12/2007, n. 25289; Cass. 02/01/1997, n. 8; Cass. 20/08/1993, n. 8797; Cass. 29/04/1975, n. 1666; Cass. 19/10/1957, n. 3982)

Esse, dunque:

- a. **hanno titolo nella legge**, al pari dei diritti reali,
 - b. sono caratterizzate dall' **accessorietà** e dall' **ambulatorietà** (dal lato soggettivo passivo), dal requisito della tipicità, vale a dire che **non** possono essere liberamente costituite dall' **autonomia privata**, ma sono ammissibili **solo nei casi voluti dalla legge**, e cioè quando una norma giuridica consente che, in relazione ad un determinato diritto reale ed in considerazione di esigenze permanenti di cooperazione o di tutela di interessi generali, **il soggetto si obblighi ad una prestazione accessoria, che può consistere anche in un facere** (così, in motivazione, Cass. n. 8 del 1997, già citata)
5. tale restrittiva perimetrazione, affermatosi a partire dagli anni '50 (Cass. 18/01/1951, n. 141), dice la Corte, trova la ragion d'essere nell'esigenza di **preservare il più possibile la natura di diritto pieno ed esclusivo**

della proprietà, quale riflesso del diritto di libertà individuale, onde la sottrazione all'autonomia privata del potere di prevedere liberamente tali obbligazioni al di fuori dei casi tassativamente indicati dalla legge.

-.-.-

Può, a questo punto, osservare gli Ermellini esser svolta un'indagine parametrica per verificare se quella in discorso (destinazione dell'immobile per cui è causa ad abitazione del portiere) risulta riconducibile alla categoria dell'obligatio propter rem.

E la risposta efficacemente fornita è rigorosamente negativa.

- a. non sussistono i presupposti per l'applicazione dei principi in tema di condominio e di limitazioni alla proprietà in funzione del godimento della collettività condominiale,
- b. (prescindendo dal fatto che al momento della costituzione del sedicente vincolo non vi era – 1865 – una norma corrispondente all'attuale 1117 c.c.) quel che va sottolineato è che l'immobile in questione *non era stato destinato ad alloggio del portiere al momento della costituzione del condominio*, perché, ab origine, era stato destinato a proprietà esclusiva di uno dei condomini,
- c. il vincolo di destinazione venne impresso solo in un momento successivo

Per cui resta da concludere che *l'obbligazione così assunta dall'allora proprietario non è suscumbibile nel novero delle obbligazioni propter rem stante la mancanza del requisito della tipicità*: non esiste, infatti, una disposizione di legge che contempla l'obbligazione reale tipica di concedere in uso perpetuo un bene immobile.

E, in ogni caso, vien da aggiungere, ad analogo risultato si dovrebbe pervenire considerato che la natura reale (sotto il profilo della condominialità) di un dato obbligo, può collegarsi solo all'atto costitutivo del condominio (cioè, l'originario rogito), mentre, se una data destinazione è impressa (fuori dai canoni della tipicità) con un atto successivo, si può parlare solo di vincolo di natura esclusivamente personale e, dunque, di portata obbligatoria.

27083

Ancora su balconi aggettanti; riparazione del frontalino, dei rivestimenti e degli elementi decorativi. Il decoro condominiale è bene comune

Di balconi aggettanti, decoro dell'edificio, estetica come “bene comune” si occupa **Cassazione civile, sez. II, 25/10/2018, n. 27083**.

La ragione di doglianza:

a) dal punto di vista processuale:

era stato dedotto ed eccepito il persistente difetto di autorizzazione assembleare per resistere nel giudizio d'appello, in quanto dopo che con ordinanza collegiale era stato assegnato termine al condominio fino ad una successiva udienza, non avendo in quella nulla depositato l'appellato, il termine, nonostante avesse natura inderogabile, era stato prorogato, d'ufficio. Il rigetto del motivo si fonda sul rilievo in forza del quale il difetto di legittimazione processuale della persona fisica, che agisca in giudizio in rappresentanza di un ente (nella specie, per mancanza

dell'autorizzazione preventiva alla proposizione dell'azione da parte dell'organo competente per statuto), può essere sanato, in qualunque stato e grado del giudizio, con efficacia retroattiva e con riferimento a tutti gli atti processuali già compiuti, per effetto della costituzione in giudizio del soggetto dotato della effettiva rappresentanza dell'ente stesso, il quale manifesti la volontà, anche tacita, di ratificare l'operato del "falsus procurator" (da ultimo, Sez. 1, n. 23274, 15/11/2016, Rv. 642413);

b) dal punto di vista sostanziale:

era stata dedotta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117,1120,2727 e 2729 c.c., sostenendo l'erroneità della statuizione d'appello per non avere tenuto conto del fatto che

- a. **il frontalino costituisce parte del balcone ed essendo quest'ultimo, a sua volta, proiezione dell'appartamento, la riparazione del primo deve porsi a carico del singolo condomino e non del condominio,**
- b. non constatava, peraltro, una situazione di **pregio architettonico da salvaguardare**, tale da giustificare l'accollo collettivo della spesa;
- c. la doglianza è rigettata sulla scorta di queste due osservazioni:
 1. costituisce principio consolidato e condiviso da questo Collegio l'affermazione secondo la quale
 - **i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa,**
 - dovendosi considerare **beni comuni a tutti** soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (ex multis, Sez. 2, n. 6624, 30/4/2012, Rv. 622451);
 2. il costo del recupero nel caso in cui il frontalino del balcone aggettante venga in considerazione sotto il profilo dell'estetica, con conseguente imputazione del correlativo costo al condominio, basta il collegamento all'estetica complessiva e **non occorre che l'edificio mostri particolari pregevolezze artistiche o architettoniche**, essendo sufficiente che il rivestimento esterno al balcone contribuisca alla gradevolezza estetica dell'intero manufatto.

27084

ancora su assemblea congiunta, ma non singolarmente totalitaria di due condomini; determinazione dei millesimi; ripartizione della spesa ed impugnazione della delibera.

La sentenza **Cassazione civile, sez. II, 25/10/2018, n. 27084** da continuità ad un orientamento ormai assolutamente consolidato e solo per questo merita di esser richiamata.

Ometto la disamina della questione concretamente sottoposta all'esame del giudice, bastando (a' fini della presente indagine) richiamare il principio di diritto affermato, per pervenire all'accoglimento del ricorso

- a. costituisce principio fermo, l'affermazione secondo la quale **al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 c.c. e segg., anche il c.d. supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti**, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, **sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose**, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Sez. 2, n. 17332, 17/8/2011, Rv. 619034; ma già, Sez. 2 n. 2305/08, Rv. 601809);
- b. **non** è necessaria, a tal fine, nè la **manifestazione di volontà dell'originario costruttore**, nè **quella di tutti i proprietari** delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere "ipso iure et facto", **se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti**; c) si tratta, infatti, di una **fattispecie legale**, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono **ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni** (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anzichè quelle sulla comunione (Sez. 2, n. 19939, 14/11/2012, Rv. 624475; conf., di recente, Sez. 2, n. 27094, 15/11/2017, Rv. 645955).

Il condominio, dunque, sorge per il solo fatto (ed è questo che il giudice di merito è chiamato ad argomentativamente accertare) che "l'originario costruttore – ed unico proprietario n.d.r – del complesso residenziale ... costruisca su un suolo comune, o proceda con il frazionamento di un'area comune" (e ciò avviene – anche sotto il profilo della considerazione del vincolo pertinenziale tra accessorio e principale- ex art. 818 e seg. c.c. e 1477, 1117 e 1117 bis c.c. : norme delle quale, nel caso concreto, è stata ritenuta la violazione).

27159

ancora sulla nascita ipso jure del condominio (e, quindi, anche del supercondominio)

Di particolar interesse e complessità (anche per la materia trattata) si presenta **Cassazione civile, sez. II, 25/10/2018, n. 27159**.

Il caso: all'interno di un articolatissimo contenzioso (relativo alla validità di assemblea unificata di due condomini) la Corte è chiamata a pronunciarsi sulla

validità delle deliberazioni assunte, adducendo, gli oppositori (e per quel che qui interessa) l'invalidità della delibera stessa sotto due profili:

a) invalidità della delibera per incompletezza dell' o.d.g.

Va qui premesso che la Corte è chiamata a pronunciarsi su una fattispecie disciplinata dall'art. 66 disp. att. nel testo precedentemente vigente: tuttavia, i principi posti per l'effettiva formazione di un consenso "consapevole" ed "effettivamente informato" con il nuovo testo trovano conferma e, addirittura, ne escono rafforzati (l'attuale disposizione parla di "specifica indicazione").

Si doveva, dunque, il ricorrente della mancata previsione, nell'ordine del giorno dell'argomento relativo ai millesimi e ai criteri di suddivisione delle spese di gestione del piazzale di accesso agli stabili.

Per contro, la Corte di Appello ha ritenuto, invece, che tale argomento fosse indicato nel punto uno dell'ordine del giorno o comunque ad esso riconducibile.

Per confermare il rigetto del ricorso la Corte Coerenziatrice richiama il proprio costante ammaestramento (cui, quindi, dà seguito) sull'interpretazione costante della giurisprudenza, consolidatasi prima dell'entrata in vigore dell'art. 66 disp. att. c.c., comma 3 (introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, e perciò qui non applicabile *ratione temporis*), secondo cui,

1. **affinchè la delibera di un'assemblea condominiale sia valida, è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare** sì da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione
2. in particolare la disposizione dell'art. 1105 c.c., comma 3 - che si riteneva applicabile anche in materia di condominio di edifici, in difetto di una analoga prescrizione quale quella ora contenuta nel richiamato art. 66 disp. att. c.c., comma 3 (In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.) la quale stabilisce che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, **non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea**
3. in ogni modo, l'accertamento della **completezza o meno dell'ordine del giorno** di un'assemblea condominiale - nonchè della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - rimane demandato all'**apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità** se, come nel caso della sentenza impugnata, adeguatamente, per quanto succintamente, motivato (cfr. Cass. Sez. 2,

27/03/2000, n. 3634; Cass. Sez. 2, 22/07/2004, n. 13763; Cass. Sez. 2, 10/06/2014, n. 13047).

.-.-.

b) nullità della delibera di approvazione delle tabelle millesimali, perché assunta solo a maggioranza

Anche qui la Corte ribadisce il proprio orientamento e, in particolare, quello di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, la quale chiarisce che

1. **l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere deliberato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2.**
2. ciò si giustifica con il fatto che l'approvazione delle tabelle millesimali è **meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge**, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso
3. ha, invece, **natura contrattuale, e perciò impone il consenso unanime**, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso **derogare al regime legale di ripartizione delle spese**, ovvero approvare quella "**diversa convenzione**", di cui all'art. 1123 c.c., comma 1 (in questo secondo caso – di deroga agli inderogabili criteri legali di riparto – si integra una *dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata*, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300).
4. l'accertamento della sussistenza di una volontà (o meno) di un intento derogatorio ai criteri legali, che si realizza attraverso l'adozione di una tabella millesimale “convenzionale” o “negoziale” rientra nell'accertamento discrezionale del fatto, insindacabilmente assegnato al giudice del merito e, come tale (salva l'evocazione dell'ipotesi prevista dall'art. 360 n° 5 c.p.c.) non censurabile in sede di legittimità.
5. nel giudizio di impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione delle nuove tabelle millesimali,
 - a. se fondata su **vizi dell'atto assembleare**, si discute solo della sussistenza di vizi intrinseci della delibera stessa e, quindi, della sua **validità**: è “infatti proposta **nei confronti dell'amministratore** del condominio e non nei confronti dei singoli condomini”
 - b. rimane **estraneo** al giudizio di impugnazione della deliberazione condominiale di approvazione delle tabelle millesimali ogni profilo non attinente alla validità dell'atto collegiale - per vizi relativi, ad esempio, alla regolare costituzione dell'assemblea, o al procedimento di convocazione o di informazione della stessa, o al rispetto dei quorum deliberativi -, quanto inerente agli **errori o alle divergenze fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto**, i quali sono

piuttosto oggetto del giudizio di revisione o modifica delle tabelle millesimali approvate ai sensi dell'**art. 69 disp. att. c.c.**. Qui la legittimazione dell'amministratore è limitata ad una fictio: *Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio **unicamente il condominio in persona dell'amministratore***: il che rende evidente che convenuto non è mai l'amministratore, bensì il condominio, impersonato dall'amministratore.

27162

una rilevante precisazione su "aventi diritto" e impugnazione di delibera assembleare. Il caso del leasing immobiliare.

Materia non ricorrente è oggetto di disamina da parte di **Cassazione civile, sez. II, 25/10/2018 n. 27162** (relatore Scarpa).

Proposta opposizione alla delibera assembleare, il gravame veniva accolto in primo grado, ma rigettato (con conseguente riforma della sentenza) in appello: avverso tale statuizione il condomino opponente proponeva ricorso per cassazione.

La Corte d'Appello, riformando la pronuncia di primo grado, in accoglimento del secondo motivo di gravame del Condominio, avente, comunque, portata assorbente, constatò che tra l'opponente e la società condomina era intercorsa una locazione finanziaria. Nel successivo contratto di compravendita, l'acquirente (concedente della società opponente) si era obbligata ad osservare il regolamento di condominio e di supercondominio.

Pur in presenza di un comportamento che poteva ben integrare la riconducibilità della fattispecie a quella del c.d. condomino apparente, i giudici di appello reputarono centrale la questione della legittimazione sostanziale della conduttrice finanziaria: pur non considerata dal Tribunale, si trattava di questione ben rilevabile di ufficio.

Quindi, la Corte di Appello, rilevando che **l'opponente non poteva esser qualificata come condomina-proprietaria, ma solo semplice conduttrice finanziaria e non trattandosi di ripartizione di contributi per le spese di riscaldamento (rispetto alla quale poteva rilevare il disposto degli artt. 9 e 10 l.392/1978):**

- a. **negò** che la società appellata avesse **legittimazione a partecipare all'assemblea** condominiale, come ad **impugnarne** le relative delibere (diverse da quelle relative al riscaldamento),
- b. escluse la **legittimazione** del Condominio ad agire **contro la conduttrice finanziaria** per chiederle i contributi condominiali.

Così sommariamente delineato il quadro delle questioni oggetto di gravame, dobbiamo fin d' ora evidenziare il rigetto, da parte dei giudici di legittimità, del ricorso del condominio, sulla scorta del seguente percorso ermeneutico.

1. nel **condominio edilizio, così come in ogni forma di comunione, i soli partecipanti hanno la facoltà di impugnare le deliberazioni**

- dell'assemblea.** L'art. 1137 c.c., è chiaro nell'affermare che le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie "*per tutti i condomini*" (comma 1) e che contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio *ogni "condomino"* assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento (co.2)
2. si deve, quindi, fare applicazione dell'arresto posto da f Cass. Sez. U, 16/02/2016, n. 2951 (La titolarità della situazione sostanziale dedotta in giudizio è un elemento costitutivo della domanda, rientrando nell'onere deduttivo e probatorio dell'attore, salvo che il convenuto la riconosca oppure svolga difese incompatibili con la sua negazione), **lo status di condomino, e cioè di "avente diritto" (arg. anche dagli artt. 66 e 67 disp. att. c.c.) a partecipare all'assemblea, e perciò ad impugnarne le deliberazioni, attiene evidentemente alla legittimazione ad agire ex art. 1137 c.c.,** ovvero al diritto di azione, che spetta a chiunque faccia valere in giudizio un diritto assumendo di esserne titolare. Questa affermazione mi pare di particolare interesse, perché chiarisce che "avente diritto" significa condomino (e solo condomino) che ha titolo per partecipare all'assemblea e, quindi, a ricevere l'avviso di convocazione, confermando, quindi, che nella nozione di "avente diritto" non rientra il conduttore.
 3. quindi, **tutte le volte in cui emerge che che l'attore non è condomino deve affermarsi il difetto di legittimazione in capo all'impugnante a proporre impugnazione alla delibera assembleare:** si tratta di questione che inerisce non tanto la legittimazione, quanto alla titolarità del diritto sostanziale: e come condizione dell'azione può esser rilevata, anche di ufficio, in ogni stato e grado del giudizio,
 4. interessante inciso pone la Corte a conclusione del suo excursus, richiamando il proprio consolidato orientamento:
 - il diritto di prendere parte all'assemblea ed il potere di impugnare le deliberazioni condominiali competono, per il disposto dell'art. 1137 c.c. (ma si veda anche l'art. 67 disp. att. c.c.) ai soli titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, e ciò anche in caso di locazione della singola unità immobiliare, **salvo che per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria**, per le quali, ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 10, comma 1, la decisione e, conseguentemente, la facoltà di adire l'autorità giudiziaria, sono attribuite ai conduttori (Cass. Sez. 2, 23/01/2012, n. 869; Cass. Sez. 3, 22/04/1995, n. 4588; Cass. Sez. 2, 18/08/1993, n. 8755)
 - il diritto, attribuito al conduttore dall'**art. 10, comma 1, l.392/78**, di partecipare, in luogo del proprietario dell'appartamento, alle assemblee dei condomini convocate per deliberare sulle spese di riscaldamento e condizionamento, abbia **carattere eccezionale rispetto alla disciplina del condominio degli edifici e non sia, quindi, suscettibile d'interpretazione estensiva** (Cass. Sez. 2, 18/08/1993, n. 8755; Cass. Sez. 2, 27/08/1986, n. 5238; Cass. Sez. 2, 14/11/1981, n. 6031)

- l'**amministratore** del condominio, del resto, ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1118 e 1123 c.c., e art. 63 disp. att. c.c., comma 1, - di **riscuotere** i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed **esclusivamente da ciascun condomino**, restando esclusa un'azione diretta nei confronti del conduttore della singola unità immobiliare (contro il quale può invece agire in risoluzione il locatore, ove si tratti di oneri posti a carico del locatario sulla base del rapporto contrattuale fra loro intercorrente), tant'è che si afferma risolutivamente che "di fronte al condominio esistono solo i condomini" (Cass. Sez. 2, 09/12, 2009, n. 25781; Cass. Sez. 3, 03/02/1994, n. 1104).

Ma quel che appare di particolare interesse è "l'aggiornamento" che la Corte realizza in considerazione dell'introduzione della c.d. anagrafe condominiale. SI precisa che

1. i **dati anagrafici dell'utilizzatore in leasing di un immobile** (appartamento o negozio, poco conta) facente parti di un condominio devono essere **inseriti nel registro dell'anagrafe condominiale** (di cui all'art. 1130 c.c., n. 6),
 - a) in quanto **identificanti** il titolare di un **diritto personale** di godimento avente ad oggetto una singola unità abitativa del fabbricato.
 - b) con riguardo alle **eventuali riduzioni in pristino conseguenti alla realizzazione di opere dannose per le parti comuni**, sono legittimati passivi necessari sia l'utilizzatore sia il concedente del bene in locazione finanziaria (cfr. Cass. Sez. 2, 30/03/2016, n. 6154 " L'art. 1168 c.c. configura la legittimazione passiva alla azione di reintegrazione secondo uno schema di tipo personale, sicché la domanda è esperibile **contro l'autore dello spoglio**. Vi sono, **tuttavia**, fattispecie in cui il provvedimento di reintegrazione va eseguito nella sfera possessoria o proprietaria **di un soggetto estraneo all'episodio lesivo, ma vincolato al bene da un unico e inscindibile rapporto giuridico**. Sicché, quando l'attuazione della richiesta tutela possessoria imponga la rimozione dello stato di fatto abusivamente creato, con l'abbattimento di opere appartenenti in proprietà anche a terzi non presenti in giudizio sussiste la necessità di integrare nei loro confronti il contraddittorio. Deriva da quanto precede, pertanto, che in presenza di **leasing finanziario**, atteso che la proprietà del bene rimane in capo al **concedente**, attribuendosi all'**utilizzatore** in forma di detenzione autonoma qualificata fino al momento dell'eventuale esercizio della facoltà di riscatto, sussiste la necessaria legittimazione passiva del medesimo concedente nell'azione di reintegrazione promossa nei confronti dell'utilizzatore qualora il ripristino della situazione anteriore allo spoglio debba avvenire con la demolizione di un'opera concernente il bene dato in locazione.")
2. **tuttavia, non spetta all'utilizzatore di un'unità immobiliare in leasing il generale potere ex art. 1137 c.c., di impugnare le deliberazioni condominiali in tema di spese necessarie per le parti comuni dell'edificio**, essendo lo stesso titolare non di un diritto reale,

ma di un diritto personale derivante da un contratto ad effetti obbligatori, che rimette il perfezionamento dell'effetto traslativo ad una futura manifestazione unilaterale di volontà del conduttore.

3. **non** può neppure essere invocato il lemma dell'**apparenza del diritto**, dando valore dirimente al fatto che quegli si comportasse abitualmente "da condomino": da tempo (Cass. Sez. U, 08/04/2002, n. 5035) è consolidato il principio secondo cui la titolarità dei diritti e degli obblighi relativi allo status di condomino **spetta (solo) ai proprietari effettivi delle unità immobiliari e non anche coloro che possano apparire tali**, non trovando motivo di applicazione, ai fini, ad esempio delle convocazioni assembleari, i principi di *affidamento* e di tutela dell'*apparentia iuris* nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti ad esso (cfr. anche Cass. Sez. 2, 30/04/2015, n. 8824; Cass. Sez. 2, 09/02/2005, n. 2616).

27248

ancora su
presunzione di
condominalità ex art.
1117 c.c. e
risarcimento del
danno da
infiltrazioni:
destinazione ed
ubicazione degli
impianti comuni

Con **Cassazione civile, sez. II, 26/10/2018, n. 27248** il problema della presunzione di condominalità viene in luce con riferimento ad una controversia risarcitoria insorta tra condomini (e tra condomino danneggiato e condominio) con riguardo al risarcimento del danno da infiltrazioni.

Il caso: il ricorrente condominio proponeva ricorso avverso la sentenza della Corte di Appello che, nella sua contumacia, lo condannava quale responsabile dell'evento dannoso che ha colpito l'appartamento di altro condomino.

I comproprietari avevano proposto domanda di risarcimento del danno contro, appunto, la proprietaria dell'appartamento sovrastante; la convenuta si era difesa affermando che *la responsabilità era del Condominio, che si era costituito a mezzo dell'amministratore, chiedendo il rigetto della domanda e a sua volta proponendo domanda riconvenzionale*.

Il condominio restava contumace nella fase del gravame, nella quale risultava soccombente.

Essendo sorto problema sulla legittimazione dell'amministratore, che aveva proposto ricorso per cassazione senza produrre la deliberazione di autorizzazione, *la Corte assegnava termine al Condominio per il deposito dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale o della ratifica della costituzione del Condominio*, in persona dell'amministratore, nel presente giudizio.

Il Condominio depositava le autorizzazioni dell'assemblea a instaurare il giudizio di cassazione ed a nominare un nuovo difensore.

Il procedimento, quindi, poteva seguire il suo naturale corso e si concludeva, per quanto in appresso si andrà ad illustrare, con la riforma della sentenza di condanna.

Il ricorso si fonda sulla dedotta violazione (sotto una pluralità di profili) dell'art. 1117 co 3 c.c. e 20151 c.c.: si assume che la Corte d'appello avrebbe *erroneamente interpretato l'art. 1117, comma 3 o comunque ha applicato una norma*

*inesistente, avendo ritenuto, con riferimento al condotto delle acque, che **il criterio distintivo tra parte di proprietà esclusiva e parte di proprietà condominiale sia non quello dell'ubicazione, ma quello della destinazione.***

La Corte, per accogliere il gravame, parte dal rilievo (insindacabilmente operato dal giudice del merito) secondo il quale le infiltrazioni sono state causate dalla *rottura della chiave di stacco dell'acqua sita nella cucina dell'appartamento sovrastante.*

Se ciò è vero, dice la Corte, le conclusioni del giudice di responsabilità del condominio non è corretta.

- secondo un orientamento "la **presunzione di comunione** delle parti comuni, elencate dal n. 3 dell'art. 1117 c.c., **fino al punto di diramazione degli impianti** ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, **non sempre implica che, nell'ambito della porzione di fabbricato esclusiva del singolo condomino, non ricada alcuna parte comune**" in quanto "il **criterio distintivo** tra parti comuni e parti esclusive del condominio è **dato solo dalla loro destinazione**, così che il condotto di acque è di proprietà esclusiva, indipendentemente dalla sua ubicazione, per la parte in cui direttamente afferisce al servizio del singolo e comune in tutta la restante porzione, in cui ad esso si innestano uno o più altri canali a servizio di altri condomini" (Cass. 2151/1964)
- tuttavia, l'orientamento che per individuare la "**diramazione degli impianti**" di cui all'art. 1117 c.c. fa riferimento **unicamente alla destinazione del condotto** delle acque, prescindendo dal tutto dalla sua ubicazione, **non convince**, in quanto l'art. 2051 c.c. (cosa in custodia) prevede "una forma di responsabilità che ha fondamento giuridico nella **circostanza che il soggetto chiamato a rispondere si trovi in una relazione particolarmente qualificata con la cosa, intesa come rapporto di fatto o relazione fisica implicante l'effettiva disponibilità della stessa**" (Cass. 19045/2010).

Quindi, fa capire la Corte, bisogna distinguere la responsabilità potenzialmente collegata alla cosa presunta comune (**1117 c.c.**) da quella derivante dalla custodia (indipendentemente dal superamento della responsabilità collegata al verificarsi del danno "dalla diramazione") fondata sull'art. **2015 c.c.**: Il ricorso è, pertanto, accolto, ritenendo la Corte di seguire l'orientamento in forza del quale "**la presunzione di condominio dell'impianto idrico di un immobile in condominio non può estendersi a quella parte dell'impianto stesso** (pur comune n.d.r.) **ricompresa nell'ambito dell'appartamento dei singoli condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi, e di conseguenza nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva, anche se questo sia allacciato a quello comune, servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri condomini**" (Cass. 2043/1963).

27363

... a volte ritornano:
ancora in tema di
parziarietà e
solidarietà
dell'obbligazione
condominiale: questa
volta in favore
dell'amministratore
cessato.

A volte ... “ ritornano” ...**Cassazione civile, sez. II, 29/10/2018, n. 27363** .

Il caso: l'amministratore, cessato dall'incarico, agiva giudizialmente per ottenere il **rimborso delle somme anticipate** nel corso del mandato, chiedendo la **condanna in solido dei condomini** a corrispondergli il correlativo ammontare.

Il condominio, nel costituirsi in giudizio evidenziava che una rilevante parte della somma faceva carico ad una sola condomina, mentre il (modesto) residua faceva carico a tutti gli altri condomini.

Il condominio versava, in costanza di giudizio, la somma (minore) di spettanza degli altri condomini, debitori per la minor quota: con la sentenza definitiva il G.d.P. condannava il condominio al pagamento dell'importo (ben maggiore) dovuto dalla sola condomina morosa.

Il condominio (adducendo la natura parziaria e divisibile) dell'obbligazione di rimborso, proponeva appello, chiedendo che il tribunale accertasse che la somma si riferiva al debito maturato esclusivamente dalla condomina inadempiente e che gli altri condomini nulla dovevano in via solidale. Il cessato amministratore si costituiva e chiedeva il rigetto dell'appello.

Di diverso avviso andava, tuttavia, il Tribunale, che – in accoglimento dell'appello- rigettava la domanda, accogliendo l'appello del condominio, compensando le spese di causa.

L'amministratore subentrante (per conto del condominio) proponeva impugnazione, adducendo "falsa applicazione dell'art. 1314 c.c. e violazione dell'art. 1131 c.c., comma 2, nel suo combinato disposto con gli artt. 1130,1118 e 1123 c.c., con riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 3", là dove la sentenza del Tribunale richiama la pronuncia delle Sezioni Unite n. 9148/2008, secondo la quale "la presunzione di solidarietà non può operare in presenza di espressa disposizione di legge che contempra la parziarietà delle obbligazioni, come nel caso dell'art. 1123 c.c.", ed afferma che **"l'amministratore uscente "avrebbe dovuto agire nei confronti dei singoli condomini morosi e, solo in via sussidiaria, nei confronti del condominio"**.

Si doleva del fatto che la sentenza impugnata, avesse falsamente applicato l'art. 1314 c.c., che delimita i contorni delle obbligazioni parziarie, e dà luogo alla violazione della disciplina della rappresentanza processuale dell'amministratore di Condominio, come risulta dall'art. 1131 c.c., nel suo combinato disposto con gli artt. 1118,1130 e 1123 c.c..

Deduceva, ancora, "violazione e falsa applicazione del nuovo art. 63 disp. att. c.c., comma 2, con riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 3", là dove la sentenza impugnata statuisce che l'amministratore uscente avrebbe dovuto agire nei confronti dei singoli condomini morosi e che l'interpretazione è avvalorata dal legislatore della riforma che, all'art. 63 disp. att. c.c., ha previsto che i creditori del Condominio possano agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, solo dopo l'escussione dei condomini morosi.

Come si vede immediatamente, ritorna in piena attualità la ricostruzione (peraltro, pre-riforma) operata dalla sentenza Corona della c.d. obbligazione condominiale, di cui si afferma il carattere “parziario”.

La Corte ritiene la fondatezza del primo motivo: correttamente la sentenza di appello rileva l'erroneità della decisione di primo grado che ha ritenuto applicabile la regola della *solidarietà* (ex art. 1294 c.c.) nei rapporti tra condomini rispetto alle obbligazioni condominiali.

Richiamandosi l'arresto delle Sezioni Unite, si ribadisce che: “in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - **la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del Condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione** delle rispettive quote (Cass. sez. un. n. 9148 del 2008).

Il condominio ricorrente, rileva poi la Corte, giustamente osserva che la domanda e la relativa statuizione ben potevano essere rispettivamente proposta e resa

1. **nei confronti del Condominio resistente,**
2. **senza porsi una sorta di difetto di legittimazione dell'amministratore subentrante** a stare in giudizio per i **condomini pro quota**

Viene, quindi, ribadito il principio di diritto secondo il quale

- a. l'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale
 1. sia, come avvenuto nel caso in esame, **nei confronti del Condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore** (ogni azione nascente dall'*espletamento del mandato* si deve ritenere attinente alle *cose, ai servizi ed agli impianti comuni*, poichè proprio l'esecuzione del mandato, riflette la gestione e la conservazione di quelle cose, servizi o impianti)
 2. sia, **cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino**
- b. l'obbligazione di rimborsare all'amministratore mandatario le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico **sorge nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione** e per effetto di essa,
- c. tale obbligazione non si estingue con la nomina del nuovo amministratore, che ha il solo effetto di **ampliare la legittimazione processuale passiva**, ma **non di eliminare** quelle originali, sostanziali e processuali
- d. nel solo caso in cui l'ex amministratore del condominio **agisca nei confronti dei singoli condomini** per ottenere il rimborso di dette somme anticipate, ha rilievo il principio della limitazione del debito nei limiti delle rispettive quote, ex art. 1123 c.c..

Dunque, se agisce verso l'ente, l'obbligazione non si segmenta; se, invece, agisce verso il singolo obbligato, opera la regola della parziarietà.

Infatti, ogni qual volta l'amministratore contragga **obblighi con un terzo**, coesistono **distinte obbligazioni**, concernenti, rispettivamente, **l'intero debito e le singole quote**, facenti capo la prima al Condominio, rappresentato appunto dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 c.c. (Cass. n. 1851 del 2017; cfr. Cass. n. 8530 del 1996; Cass. Sez. Un. n. 9148 del 2008; Cass. n. 14530 del 2017).

Ma tale parziarietà non ha incidenza diretta sulla legittimazione processuale dell'amministratore (cessato) che, dunque, **può indifferentemente evocare in giudizio i singoli condomini morosi, oppure il Condominio in persona dell'amministratore pro tempore.**

Indipendentemente dal fatto che sia evocato in giudizio il singolo condomino o l'intero condominio, consente

- a. la realizzazione di un **titolo da mettere in esecuzione avverso i singoli condomini**
- b. ma sempre e solo (nel caso di incapienza del patrimonio dell'ente) per la **quota (parziaria) di rispettiva competenza**, operando la parziarietà come regola di imputazione interna del debito.

27413

riparto per millesimi di proprietà della spesa di rifacimento del balcone, montaggio ponteggi e rifacimento facciata

Sempre di balconi e prospetti parla **Cassazione civile, sez. II, 29/10/2018, n. 27413**. La causa si origina dall'impugnazione di una delibera assembleare, contestata da un condomino, che ripartiva le spese dei lavori di ripristino considerando come "parte condominiale" **anche i balconi** e quanto occorrente per il **montaggio del ponteggio per il rifacimento dell'intera facciata** e per il **pozzo luce**, esclusa la pavimentazione.

Il Tribunale accoglieva l'opposizione, rilevando che il **regolamento** di condominio indicava i balconi, ad ogni effetto (compreso quello estetico), quale porzione dell'edificio di **proprietà esclusiva**.

La Corte di Appello accoglieva il gravame del condominio e, in riforma della statuizione di primo grado, rigettava l'impugnativa della delibera di assemblea condominiale.

Osservava la Corte che dal regolamento condominiale *non era possibile evincere che anche i frontalini dei balconi rientrassero nella proprietà esclusiva dei singoli condomini*: aveva, pertanto errato Tribunale nel ritenere che le spese dei balconi e dei ponteggi di facciata non fossero da ripartire quale spesa inerente i beni comuni (ex art. 1123 c.c.) proprio perché i frontalini, per pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità, andavano *ricompresi nell'ambito delle parti comuni, siccome componenti del "decoro architettonico" dell'edificio condominiale*.

Il condomino soccombente (originario impugnante) proponeva ricorso per Cassazione *denunciando* la violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., e del regolamento condominiale, con riferimento alla valutazione compiuta dalla Corte di appello secondo la quale la norma regolamentare *non conteneva una regola che facesse eccezione all'art. 1117 c.c., in tema di balconi, limitandosi ad imporre ai proprietari di porzioni esclusive gli stessi limiti stabiliti dall'art. 1120 c.c., comma 3.*

La Corte conferma la decisione della Corte di Appello (e, quindi, ritenendo che i balconi non potessero essere considerati come proprietà esclusiva, dovendo, piuttosto, considerarsi come “beni comuni”) rilevando che:

- il regolamento condominiale non conteneva una deroga all'operatività della disciplina di cui all'art. 1117 c.c., dal momento che essa, in effetti, obbligava solo ogni condomino ad **eseguire sui locali di sua proprietà, compresi i balconi, le riparazioni necessarie per una loro corretta manutenzione**; ma – sottolinea la Corte- obbligo di manutenzione **non** poteva determinare un'incidenza sulla modificazione - sotto il profilo della titolarità delle parti di proprietà condominiale- **estendendo il concetto di proprietà esclusiva anche ai suddetti frontalini**
- per l'effetto, si conferma che i frontalini debbono continuare a che, invece, dovevano continuare a **ritenersi riferibili alle parti condominiali siccome attinenti al decoro architettonico dell'edificio comune.**

In questo senso si richiama la consolidata giurisprudenza della Corte (cfr. Cass. n. 568/2000; Cass. n. 14576/2004; Cass. n. 6624/2012 e, da ultimo, Cass. n. 30071/2017), secondo la quale (a) **i frontalini dei balconi (siccome configuranti, per l'appunto, elementi decorativi della facciata del fabbricato comune) dovessero considerarsi beni comuni**, (b) **la cui riparazione, perciò, sarebbe dovuta rimanere assoggettata ai criteri generali di ripartizione condominiale.**

Conseguentemente, si conferma che gli **elementi decorativi del balcone** di un edificio in condominio - come i cementi decorativi relativi ai frontali (ed ai parapetti) - svolgendo una **funzione di tipo estetico** rispetto all'intero edificio inserendosi nel suo prospetto, costituiscono, come tali, **parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 3**, con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione **ricade su tutti i condomini**, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

27416

impugnazione di delibera assembleare: legittimazione passiva del solo amministratore ed inammissibilità del gravame proposto dal singolo condomino.

Ribadisce (quasi fornendo una “linea guida”) principi noti **Cassazione civile, sez. II, 29/10/2018, n. 27416.**

Il caso: i ricorrenti (tutti condomini) proponevano impugnazione avverso la sentenza della Corte di Appello che aveva dichiarato cessata la materia del contendere nel giudizio promosso in primo grado da altro condomino, avente ad oggetto l'impugnazione di deliberazione assembleare.

Il Tribunale rilevata la tardività della convocazione del condomino impugnante all'assemblea, ex art. 66 disp. att. c.c., **tardività**, peraltro, ritenuta come ammessa anche dal Condominio convenuto, dichiarò **nulla la delibera** impugnata.

Il Condominio propose appello, replicando innanzitutto di non aver affatto riconosciuto la tardività della convocazione, e precisando che, in ogni caso, il vizio denunciato avrebbe comportato la mera annullabilità della delibera: nel merito difendeva la legittimità della delibera: nelle more, tuttavia, provvedeva a sostituire la delibera impugnata.

Di tale sostituzione prendeva atto la Corte, sicchè poteva essere dichiarata cessata la materia del contendere, dovendo valutare la soccombenza virtuale ai fini della regolamentazione delle spese processuali, sostenne che era il condomino impugnante, "parte virtualmente vittoriosa", in quanto, *sussistendo comunque l'annullabilità, e non la nullità, della delibera dell'8 febbraio 2011 per mancato rispetto del termine ex art. 66 disp. att. c.c., "la sentenza impugnata, previa riforma della motivazione, sarebbe stata confermata e l'appello sarebbe stato rigettato", visto che l'impugnazione ex art. 1137 c.c. era stata in ogni modo tempestiva.*

Alcuni condomini (attuali impugnanti) proponevano ricorso per Cassazione, che la Corte (risolvendo la questione riassunta nell'intitolazione) dichiarava inammissibile.

Rileva la Corte che il ricorso per cassazione è stato proposto da alcuni singoli condomini del Condominio, laddove **la sentenza oggetto di ricorso era stata pronunciata nei confronti dell'amministratore del medesimo Condominio.**

Il giudizio concerneva un'impugnazione di deliberazione assembleare ex art. 1137 c.c. in tema di ripartizione di spese. Per consolidato orientamento, osserva la Corte, **spetta in via esclusiva all'amministratore del condominio la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, ove queste attengono a diritti sulle cose comuni** (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286 "*Spetta all'amministratore del condominio in via esclusiva la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, con la conseguenza che in tali casi egli non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio.*"); Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379).

Nella specie, osserva la Corte, *si tratta di impugnativa di deliberazione dell'assemblea condominiale relativa alla ripartizione di spese relative alla sostituzione delle finestre del vano scala.* L'impugnativa era fondata sull'assunta **violazione dei criteri di suddivisione di spesa stabiliti dalla legge**, ed era quindi volta ad ottenere una pronuncia di invalidità della deliberazione assembleare, per il cui **accertamento sono legittimati, dal lato attivo, ciascun condomino, e, passivamente, come accennato, soltanto l'amministratore del condominio, senza necessità di partecipazione al giudizio dei singoli condomini** (Cass. Sez. 2, 15/04/1994, n. 3542). La legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore del condominio nei giudizi relativi alla ripartizione

delle spese per le cose ed i servizi collettivi promossi dal condomino dissenziente dalla relativa deliberazione assembleare discende dal fatto che la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorchè in opposizione all'interesse particolare di uno di essi (Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8198).

Fatte queste premesse, è chiara la ragione della rilevata inammissibilità (fondata su numerosi precedenti: Cass. Sez. 2, 31/01/2018, n. 2411; Cass. Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748; Cass. Sez. 2, 21/09/2011, n. 19223; Cass. Sez. 2, 04/05/2005, n. 9213; Cass. Sez. 2, 03/07/1998, n. 6480; Cass. Sez. 2, 12/03/1994, n. 2393):

1. nelle controversie concernenti **impugnativa ex art. 1137 c.c.** delle deliberazioni dell'assemblea relative alla ripartizione delle **spese per le cose e per i servizi comuni**, nelle quali è unico legittimato passivo **l'amministratore di condominio**,
2. per l'effetto, non è **non è ammissibile il gravame avanzato dal singolo condomino** avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio
3. il potere di impugnazione del **singolo condomino** viene, infatti, generalmente **riconosciuto**
 - 3.1. nelle controversie aventi ad oggetto **azioni reali**, incidenti sul diritto pro quota o esclusivo di ciascun condomino,
 - 3.2. nelle **azioni personali**, ma se **incidenti** in maniera immediata e diretta sui **diritti di ciascun partecipante**
4. non va consentita l'impugnazione individuale (e, quindi, **il singolo condomino non ha legittimazione**)
 - 4.1. relativamente alle controversie aventi ad oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, bensì **la gestione** di esso bene o servizio comune, che sono, quindi, intese, a **soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale**, nelle quali non v'è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più condomini, quanto con un interesse direttamente plurimo e solo mediatamente individuale,
 - 4.2. nelle cause di quest'ultimo tipo, la **legittimazione** ad agire e, quindi, anche ad impugnare, spetta **in via esclusiva all'amministratore**,
 - 4.3. se l'amministratore non impugna, la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo **finisce per escludere la possibilità d'impugnazione da parte del singolo condomino**, salvo valutare l'inerzia dell'amministratore in sede di adempimento/inadempimento al contratto di mandato.

Ricorda, di vero, la Corte che questione limitrofa è stata rimessa alle Sezioni Unite con ordinanza interlocutoria n. 27101 del 2017 (“*È meritevole di essere rimessa alle Sezioni Unite della Cassazione la questione di massima relativa alla persistente legittimazione di ciascun condomino ad impugnare la sentenza resa all'esito di un giudizio cui ha partecipato solo il condominio, in persona dell'amministratore, e nonostante l'acquiescenza dallo stesso prestata*”), che, invece, riguarda **la più generale questione di diritto concernente la permanente legittimazione del singolo condomino** (non costituitosi autonomamente) **all'impugnazione di qualsiasi sentenza di primo o di secondo grado resa nei**

confronti del condominio, alla luce dei principi enunciati dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 19663 del 2014 (“*Nel caso di giudizio intentato dal Condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini al condominio, costoro non siano stati parti, spetta esclusivamente al Condominio, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da delibera assembleare, far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio.*”).

27636

accertamento della
condominialità:
litisconsorzio
necessario e
presunzione di
condominialità. Il
vincolo pertinenziale.

Di questa ricorrente fattispecie si occupa **Cassazione civile, sez. II, 30/10/2018, n. 27636**.

La sentenza (controvertendosi in tema di perimetrazione della proprietà esclusiva e di usucapione di beni asseritamente in proprietà solitaria) conferma che non si assiste ad un' ipotesi di litisconsorzio necessario.

Si richiama (e conferma) l'arresto reso dalle Sezioni Unite, secondo il quale, in tema di condominio negli edifici, qualora **un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva, senza formulare, tuttavia, un'apposita domanda riconvenzionale** e, quindi, **senza mettere in discussione** - con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato - **la comproprietà degli altri soggetti** (cfr. Cass. sez. un. 13.11.2013, n. 25454).

Per quanto riguarda lo specifico profilo dell' indagine che ne occupa si afferma:

- a. la **comproprietà** delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 c.c., sorge nel momento in cui **più soggetti divengono proprietari esclusivi delle varie unità immobiliari** che costituiscono l'edificio, sicchè per effetto della **trascrizione dei singoli atti di acquisto** di proprietà esclusiva - i quali comprendono pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni - la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità (cfr. Cass. 9.12.1974, n. 4119).
- b. in caso di **frazionamento della proprietà di un unico edificio**, a seguito del trasferimento, dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, di alcune unità immobiliari, **si determina una situazione di condominio** per la quale vige la **presunzione legale di comunione "pro indiviso" di quelle parti (c.d. comuni) del fabbricato** che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso
- c. tale presunzione può esser superata e vanificata da una **contraria previsione del titolo**, cioè che questo non dimostri una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri (cfr. Cass. 19.11.2002, n. 16292; Cass. 13.4.1987, n. 3671; Cass. 11.6.1986, n. 3867, secondo cui quando, in occasione del primo atto di frazionamento della proprietà di un edificio, la destinazione obbiettiva di un bene potenzialmente comune non è contrastata

dal titolo, tale bene nasce di proprietà comune): contraria previsione che, peraltro, deve esser riferibile esclusivamente al titolo originario (cioè, a quello in forza del quale si costituisce il condominio).

- d. per quanto riguarda il richiamo alla pertinenzialità si ribadisce che (a) la **costituzione** del rapporto **pertinenziale** presuppone che il **proprietario** della **cosa principale** abbia anche la piena disponibilità della **pertinenza**; (b) ove tale presupposto faccia difetto, la destinazione di una cosa al servizio di un'altra può avere luogo **solo in forza di un rapporto obbligatorio** costituito tra i rispettivi proprietari (cfr. Cass. 30.7.1990, n. 7655; Cass. 26.6.2000, n. 8659; Cass. 29.9.2005, n. 1957, secondo cui, qualora le cose appartengano a due proprietari diversi, la destinazione dell'una a servizio dell'altra può avvenire solo in forza di un rapporto obbligatorio convenzionalmente stabilito tra il proprietario della cosa principale e quello della cosa accessoria).

andrea andrich
avvocato in venezia