

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

settembre 2019

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

ALESSANDRO MANZONI

Sommario

22040	4
una (scontata) precisazione	
22041	4
quando è possibile lo scioglimento del condominio: solo se la divisione ha carattere strutturale	
22059	7
ancora su uso esclusivo delle parti comuni	
22093	8
ancora sulla nozione di gravi vizi	
22163	9
in generale: danni da cosa in custodia (2051) e danni da rovina (2053): la responsabilità del proprietario in caso di appalto	
22339	11
ancora sulla natura di bene comune del lastrico solare	
22442	13
occupazione di spazi supposti comuni: il sottoscala rientra nella previsione dell'art. 1117 c.c.?	
22773	14
costituzione del condominio e servitù (di scolo)	
22788	15
ancora su gravi difetti	
23001	16
come nasce e come si forma un (super) condominio: chi (e come) decide che corpi di fabbrica fanno parte del condominio	
23940	21
condominio, tutela del possesso e costruzione di una tettoia. Ancora sulla legittimazione dell'amministratore	
23943	23
condominio, servitù di luce e costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia	
24177	24
quasi un obiter: condominio anche per le villette a schiera	
24183	26
condominio e spazi destinati a parcheggio in forza di previsione del PRG: un vincolo di natura pubblicistica che non importa oneri a carico del Comune	

24379	27
ancora sull' eccezionalità della sanatoria sull' impugnazione della delibera proposta con ricorso, ancorché con citazione	
24214	28
pur con un obiter (ed il ricorso all'analogia) confermata la prorogatio	

22040

una (scontata)
precisazione

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 03/09/2019, n.22040** merita di essere considerata non tanto per il suo contenuto (il ricorso è dichiarato inammissibile) quanto per (l' almeno implicita) conferma di quanto affermato dai giudici di merito.

Si dice che la proprietà (se non è diversamente disposto) si estende “usque ad infera, usque ad sidera): in tale prefigurazione si riconduce anche l'estensione della proprietà con riguardo alle c.d. parti comune.

Hanno, infatti, affermato i giudici del merito che per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c., lo **spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale**, in mancanza di un titolo valido che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, **va considerato di proprietà comune**, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio.

E di tale ammaestramento è bene tener adeguatamente conto.

22041

quando è possibile lo
scioglimento del
condominio: solo se
la divisione ha
carattere strutturale

Di scioglimento del condominio si occupa **Corte di Cassazione, sez. II Civile n. 22041**

Gli attori, deducendo di rappresentare oltre un terzo dei comproprietari previsto dall'art. 61 disp. att. c.c. (se non è deliberato dall'**assemblea** con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 c.c.: **maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore del condominio**; può esser disposto **dall'autorità giudiziaria**, su ricorso di almeno **un terzo dei comproprietari** del compendio che chiede la separazione) e, poiché l'attuale consistenza condominiale *era iniqua ed inutilmente complessa*, imponendo la partecipazione dei condomini a spese per spazi e servizi da cui non traevano alcuna utilità, chiedevano che, **attesa l'autonomia strutturale dei vari corpi di fabbrica presenti nel condominio, fosse disposto lo scioglimento dello stesso condominio e la sua scomposizione in cinque unità autonome.**

Il Tribunale rigettava la domanda, stante l'accertata esistenza di **compenetrazioni ed intersezioni tra le varie unità immobiliari, tali da comportare che le stesse sarebbero ricadute in due distinti condomini**, attesa anche l'anomalia rappresentata dalla permanenza dei contatori dell'acqua e del gas di uno dei futuri condomini nell'androne di un altro condominio.

La Corte di Appello andava di coincidente avviso.

Ricorrevano per Cassazione i condomini che chiedevano la separazione, deducendo la **violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. e dell'art. 1117 c.c.**

La Corte, tuttavia, rigettava il ricorso evidenziando quanto in appresso riportato.

Andava premesso che la **valutazione sulla verifica dell' autonomia degli edifici, presupposto necessario per addivenire all'accoglimento della domanda di scioglimento del condominio** (valutazione riservata al giudice del merito) aveva in concreto accertato che l'unità immobiliare (valorizzata a fini del raggiungimento del quorum dimensionale previsto dall'art. 61 disp.att.), sebbene *avente anche accesso* dalle parti comuni del fabbricato denominato Condominio n. 3, nella realtà *faceva parte di un diverso edificio*, destinato, secondo la prospettazione dell'ausiliario d'ufficio, a dare vita ad un diverso condominio, con la conseguenza che dal computo dei condomini dell'edificio di cui si chiede la separazione, ed in relazione al Condominio n. 3 non poteva tenersi conto del bene in esame.

I ricorrenti adducevano che nel novero dei beni comuni ex art. 1117 c.c., rientrano anche le scale, gli ingressi, gli androni ecc., così che il bene che ne usufruisce in concreto non può che considerarsi incluso nel condominio.

Prospettazione errata, afferma la corte:

a. è errato fare riferimento alla situazione attuale di unitarietà dell'intero condominio del palazzo, con la conseguenza che ogni singola unità immobiliare ivi inclusa può vantare diritti di comunione sui beni rientranti nel novero di cui all'art. 1117 c.c., laddove posti a servizio della stessa.

b. si omette, da parte del ricorrente, di considerare **la diversa conclusione alla quale dovrebbe approdarsi all'esito dello scioglimento del condominio**: i giudici del merito hanno, infatti, accertato che l'unità immobiliare de qua in realtà appartiene al corpo di fabbrica denominato come Condominio n. 4 da parte del CTU, le scale, l'androne e l'ingresso del diverso condominio n. 3 non rientrerebbero più tra i beni comuni sui quali l'appartamento in questione possa vantare diritti ex art. 1117 c.c., potendo se del caso riconoscersi un **perdurante diritto alla loro fruizione sulla base di un diverso regime giuridico, quale ad esempio quello fondato sull'esistenza di un diritto di servitù, occorrendo infatti avere riguardo ai fini che interessano, unicamente alla appartenenza o meno del bene ad un determinato edificio.**

Operata questa premessa, la Cassazione si preoccupa di dimostrare l'infondatezza del gravame.

Per far ciò richiama la propria consolidata giurisprudenza, secondo la quale (Cass. n. 1964/1963) a norma degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., **lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano**

- **dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi,**
- **quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c..**

Il concetto di edificio autonomo, certiora la Corte,

- a. **esclude** di per sé che il risultato della separazione si concreti in un'**autonomia meramente amministrativa**
- b. il termine "**edificio**" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, dev'essere suscettibile di **divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale**, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo.
- c. la sola eccezione (ed estensione) che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'**art. 62** citato, il quale fa **riferimento all'art. 1117 c.c. (parti comuni dell'edificio in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi)**, nel senso che l'istituzione di nuovi condomini **non è impedita dalla permanenza, in comune delle cose indicate dall'art. 1117**, la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi
- d. se, invece, dice la Corte, la **separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi rispetto ai beni presunti comuni ex lege**, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi **limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale**, va escluso che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa.

Questa perimetrazione concettuale è stata successivamente confermata anche da più recenti pronunce:

- Cass. n. 27507/2011: l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento di un condominio solo quando il complesso immobiliare sia **suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale**, mentre, laddove la divisione non sia possibile senza previa modifica dello stato delle cose mediante ristrutturazione, lo scioglimento e la costituzione di più condomini separati possono essere approvati soltanto dall'assemblea con un numero di voti che sia espressione di due terzi del valore dell'edificio e rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio.
- Cass. n. 21686/2014 ha affermato che l'espressione "**edifici autonomi**", **non** consente di accedere all'esito interpretativo secondo cui il risultato della separazione si possa concretizzare in una **autonomia meramente amministrativa**, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, deve essere suscettibile di **divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale**, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. Resta quindi **preclusa la possibilità di attuare la separazione in caso**

di interferenze gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, in quanto ciò porta ad escludere che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa.

- Cass. n. 16385/2018 che ha precisato come l'indagine circa la natura autonoma o meno degli edifici scorporandi dall'unitario condominio **costituisce un giudizio di fatto riservato al giudice di merito.**
- Cass. n. 4439/1982: dato il valore di **atto ricognitivo dello scioglimento del condominio di edificio**, secondo la previsione degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., con la costituzione di condomini separati per le parti di detto edificio che presentino i connotati di autonomi e distinti edifici, **il singolo condomino, che quale proprietario di più appartamenti, ricadenti per l'avvenuto scioglimento in edifici distinti, li abbia unificati (abbattendo un muro divisorio) prima dello scioglimento stesso, possa ritenersi obbligato alla separazione degli appartamenti medesimi, ovvero autore di un'indebita imposizione di servitù**, per il fatto di continuare ad utilizzare determinate cose comuni di ciascun distinto edificio per l'intera sua proprietà esclusiva, **salvo che ricorra la dimostrazione dell'insussistenza della distinzione degli edifici, e la ricorrenza, in realtà, di un unico edificio.**

22059

ancora su uso
esclusivo alle parti
comuni

La pronuncia resa **Cassazione civile sez. VI, 03/09/2019, n.22059** offre il destro per un rapido richiamo alla nozione di "uso esclusivo".

Nell'ambito di una più ampia fattispecie, richiama la Corte il proprio consolidato orientamento, secondo il quale 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.**

Proprio per questo, un tale diritto **non è riconducibile al diritto reale d'uso previsto dall'art. 1021 c.c., ma neanche ad una comproprietà pura e semplice**, tant'è che è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede. (Cass., 16 ottobre 2017 n. 24301).

Si ricorda ancora che:

- l'**art. 1117 c.c.**, nell'indicare le parti comuni di un edificio in condominio, dispone che tale indicazione valga "**se non risulta il contrario dal titolo**". **Se ciò è possibile, a fortiori è possibile che le parti**

convengano l'"uso esclusivo" di una parte comune in favore di uno o più determinati condomini.

- il fenomeno dell'"uso esclusivo" di parti comuni, cela la **coesistenza di facoltà individuali**, espressione del pieno diritto di proprietà
- non trattandosi di figure di asservimento o di pertinenza, **gli utenti si vedranno conformati dal titolo il maggiore godimento rispetto a quello degli altri partecipanti** diversi dall'utente (in tal senso Cass., n. 24301 del 2017 cit.)

22093

ancora sulla nozione
di gravi vizi

Non di materia prettamente condominiale, ma ad essa strettamente connessa (definizione dell'ambito di ricorrenza del "grave vizio costruttivo") si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/09/2019, n.22093**

Così la Corte lo definisce: la norma di riferimento è, appunto, quella di cui all'**art. 1669 c.c.**,

La disposizione, al pari del corrispondente art. 1639, dell'abrogato codice civile del 1865, **configura una responsabilità extracontrattuale sancita dalla legge al fine di promuovere la stabilità e solidità degli edifici**, nonché delle altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, e al fine di tutelare in tal modo l'incolumità personale.

A differenza della previgente disciplina, l'art. 1669 c.c., ha ampliato la portata della tutela, includendo tra i difetti, di cui il costruttore è tenuto a rispondere, anche quelli che, pur non compromettendo la stabilità, totale o parziale, dell'edificio, possano essere, comunque, **qualificati "gravi"**.

La gravità non si presta ad una valutazione soggettiva o relativa a singole esigenze, ma presenta una connotazione oggettiva: essa è, appunto, correlata alle **conseguenze che da esso siano derivate o possano derivare**, e non dipende, pertanto, dalla sua isolata consistenza obiettiva, nè è perciò esclusa ex se dalla modesta entità, in rapporto all'intera costruzione, del singolo elemento che ne sia affetto. E' orientamento costante, precisa la Corte, quello in forza del quale (Cass. Sez. U, 27/03/2017, n. 7756; Cass. Sez. 2, 09/09/2013, n. 20644; Cass. Sez. 2, 03/01/2013, n. 84; Cass. Sez. 2, 04/10/2011, n. 20307; Cass. Sez. 2, 15/09/2009, n. 19868) configurano gravi difetti dell'edificio, a norma dell'art. 1669 c.c., **anche le carenze costruttive dell'opera che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima**, come allorchè

- la realizzazione è avvenuta con **materiali inadeguati e/o non a regola d'arte**
- anche se incidenti su **elementi secondari ed accessori dell'opera** (p.e. difetti costruttivi nella tamponatura delle pareti esterne dell'edificio in condominio, che determinano una riduzione del 50% della resistenza termica),

- ogni altra grave difformità in grado di incidere negativamente ed in modo considerevole sul suo godimento e da comprometterne la normale utilità in relazione alla sua destinazione economica e pratica, e per questo eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorchè ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici

Si precisa, ancora, che l'indagine volta a stabilire se i gravi difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 c.c., ovvero in quella posta dagli artt. 1667 e 1668 c.c., in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, rientra nei compiti propri del giudice del merito, coinvolgendo l'accertamento e la valutazione degli elementi di fatto del caso concreto.

E', quindi, al giudice del merito (Cass. Sez. 2, 26/04/2005 n. 8577; Cass. Sez. 2, 21/04/1994, n. 3794). che spetta di stabilire se le acquisizioni processuali sono sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti, dovendo egli accertare anche se, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, essi siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile. Questo (come ogni altro accertamento di merito è sottratto al sindacato di legittimità se, come nel caso in esame, adeguatamente motivato

22163

in generale: danni da cosa in custodia (2051) e danni da rovina (2053): la responsabilità del proprietario in caso di appalto

La pronuncia **Cassazione civile sez. III, 05/09/2019, n.22163** affronta, seppur in una controversia non propriamente condominiale, la vexata quaestio della responsabilità da cosa in custodia (e/o da rovina di edificio) gravante sul proprietario nel caso di interventi sul bene, da parte dell'impresa appaltante, designata dal proprietario dell'immobile.

Qui si trattava di una causa di risarcimento del danno che la conduttrice aveva intentato al proprietario di adiacente immobile, dal quale, durante i lavori di ristrutturazione, si era originato un incendio, che aveva distrutto il capannone industriale condotto in locazione dall'attrice.

La responsabilità dell'incendio era stata **ascritta all'esclusiva responsabilità ex art. 2051 c.c. dei custodi**, individuati sia nel **gestore dell'immobile** di proprietà del committente di lavori di impermeabilizzazione della copertura per l'eliminazione di infiltrazioni all' **impresa**, sia in quest'ultima, **appaltatrice dei lavori**.

Avverso tale affermazione di responsabilità (collegata ad una addotta grave negligenza dell'impresa) il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, dolendosi, per quanto qui interessa, del fatto che la corte di merito avesse erroneamente fatto applicazione dell'art. 2051 anzichè dell'art. 2053 c.c., che "atteso il carattere di specialità prevale" sulla responsabilità da custodia.

Il ricorso non trova seguito per una serie di motivi, che in appreso (e proprio per la loro portata di ordine generale) passiamo ad esaminare.

Proprio per la “particolarità” della situazione concretamente verificatasi, dove, incontrovertibile essendo la responsabilità per danni, conseguente ad un incendio sviluppatosi, "nel caso... in esame si versa... in una situazione peculiare, poichè l'immobile era bensì locato alla stessa danneggiata ma i danni originarono non da una sua attività bensì... da quella di un terzo, incaricato dal suo gestore di eseguirvi lavori per l'eliminazione di infiltrazioni

Bene, arresta la Cassazione, in tale situazione si può del tutto legittimamente **dubitare della ricorrenza di un'ipotesi inquadrabile nell'art. 2053 c.c.** che, sia per il tenore testuale della disposizione che per l'interpretazione che ne viene data dalla giurisprudenza, considera **rovina ogni disgregazione, sia pure limitata, degli elementi strutturali della costruzione, ovvero degli elementi accessori in essa stabilmente incorporati.**

In forza di tale ricostruzione, "la responsabilità del proprietario di un edificio o di altra costruzione per i danni cagionati dalla loro **rovina** può ravvisarsi **solo** in caso di **danni derivanti dagli elementi (anche accessori ma) strutturali dell'edificio o di elementi o manufatti accessori non facenti parte della struttura della costruzione** e perciò parti essenziali degli stessi, ossia di danni derivanti dall'azione dinamica del materiale facente parte della struttura della costruzione e non da qualsiasi disgregazione sia pure limitata dell'edificio o di elementi o manufatti accessori non facenti parte della struttura della costruzione.

Va, quindi, **escluso che l'impianto antincendio possa rientrare nella nozione di elemento essenziale strutturale ancorchè accessorio, essendo esso finalizzato a scongiurare conseguenze dannose correlate a fattori incidentali**, quali, appunto, un incendio. rimanenti sussiste la fattispecie di danno da cosa in custodia di cui all'art. 2051 c.c."

L'occasione è propizia, fa intendere la Corte, per definire il confine tra le due disposizioni. Ed allora:

2053 c.c.

- la disgregazione, sia pure limitata, degli elementi strutturali della costruzione, ovvero degli elementi accessori e ornamentali in essa stabilmente incorporati
- l'art. 2053 c.c. indica come soggetto responsabile il proprietario, e quindi il titolare del diritto reale o della concessione che legittima il controllo giuridico sul bene

2051 c.c.

- si applica, dice la Corte, in tutti gli altri rimanenti casi, in cui sussiste la fattispecie di danno da cosa in custodia di cui all'art. 2051 c.c."
- considera responsabile il custode dell'edificio", e "la qualifica di proprietario e quella di custode... non coincidono necessariamente"

Proprio in ragione di tali peculiarità, più che correttamente, dice la Cassazione, è stata evocata la responsabilità ex art. 2051

- nell'appaltatore, esecutore dei lavori
- nel committente (che, nel caso concretamente esaminato, non è il committente, bensì il gestore dell'immobile)
- più in generale: custodi sono **tutti i soggetti, pubblici o privati, che hanno il possesso o la detenzione** (legittima o anche abusiva: v. Cass., 3 giugno 1976, n. 1992) della cosa (v. in particolare Cass., 20/2/2006, n. 3651), e pertanto anzitutto ma non solo i proprietari (cfr., con riferimento alle strade, Cass., 9/06/2016, n. 11802; Cass., 20/2/2006, n. 3651), tale qualità non essendo per assumere siffatta qualità nè indefettibilmente necessaria nè esaustiva (v., da ultimo, Cass., 12/3/2019, n. 7005).
- con specifico riferimento poi al contratto di appalto, la Corte precisa che **in caso di appalto non viene meno per il committente e detentore del bene il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ex art. 2051 c.c. (a.)** laddove non vi sia il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera appaltata (v., da ultimo, Cass., 14/5/2018, n. 11671), **(b.)** quest'ultimo d'altro canto rispondendo anche dei danni cagionati a terzi dal preposto o dall'ausiliario della cui opera, ancorchè non alle proprie dipendenze, si avvalga nell'espletamento della propria attività di adempimento dell'obbligazione, assumendo il rischio connaturato alla relativa utilizzazione nell'attuazione della propria obbligazione (cuius commoda eius et incommoda, ovvero dell'appropriazione o "avvilimento" dell'attività altrui per l'adempimento della propria obbligazione), (c.) essendo, più in generale, responsabile di tutte le ingerenze dannose, dolose o colpose, che a costui, sulla base di un nesso di occasionalità necessaria (v. Cass., 17/5/2001, n. 6756; Cass., 15/2/2000, n. 1682), siano state rese possibili in virtù della posizione conferitagli nell'adempimento dell'obbligazione medesima rispetto al danneggiato, e che integrano il "rischio specifico" a tale stregua assunto (cfr., da ultimo, Cass., 12/10/2018, n. 25373).

22339

ancora sulla natura di bene comune del lastrico solare

Di lastrico solare (inteso come bene rientrante nella previsione di cui all'art. 1117 c.c.) si occupa **Cassazione civile sez. II, 06/09/2019, n.22339**.

L'attore chiedeva la cassazione della sentenza di merito che pronunciava la condanna dei convenuti al rilascio della parte di lastrico solare soprastante l'appartamento di costoro e che essi avevano recintato trasformandolo in spazio di proprietà ed uso esclusivo.

Il rigetto della domanda era fondato sul rilievo che l'area in questione costituiva, pur svolgendo la funzione di lastrico solare, pertinenza dell'appartamento sottostante e respingeva la domanda di rilascio.

Denunciava il ricorrente la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., laddove la sentenza impugnata ha concluso per la *natura pertinenziale del lastrico, e dunque per la proprietà esclusiva del medesimo, sul presupposto che l'accesso allo stesso avveniva solo attraverso l'appartamento dei convenuti.*

Una tale ricostruzione (affermeva il ricorrente) si poneva in contrasto con il disposto dell'art. 1117 c.c., che sancisce la *presunzione di comproprietà del lastrico solare, salvo che non risulti il contrario dal titolo, così come interpretato dalla giurisprudenza di legittimità.*

La fondatezza della doglianza è riconosciuta dalla Corte in forza del seguente argomentare:

1. **non** ha rilevanza la circostanza in forza della quale **il lastrico è raggiungibile da una sola unità** immobiliare o serva all'uso esclusivo di un singolo condomino;
2. ciò perché, ove non risulti il contrario, in modo chiaro ed univoco, dal titolo, si tratta di **bene oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio** in applicazione della **presunzione** sancita dall'art. 1117 c.c.;
3. una conclusione di tal fatta trova giustificazione nel dato “funzionale” (costantemente valorizzato dalla giurisprudenza di legittimità: cfr. Cass. Sez. Un. 7443/1993; id. 20693/2018; id. 3102/2005; id. 20287/2017; id.,5162/1990) in forza del quale ciò che rileva (sotto il profilo dell'affermazione della natura di bene comune del lastrico) è il fatto che proprio il medesimo **lastrico solare svolge l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio**, pur potendo essere utilizzato per altri usi accessori e, in particolare, come terrazzo (in pratica, si ribadisce che eventuali, diverse, funzioni 4. 4. né può rilevare, osserva la Corte, il fatto che si sia successivamente dato seguito formale **riaccorpamento, nel catasto, del lastrico solare** in contestazione con il sottostante appartamento: si ribadisce che il catasto è preordinato **a fini essenzialmente fiscali**, di conseguenza **il diritto di proprietà**, al pari degli altri diritti reali, **non può - in assenza di altri e più qualificanti elementi ed in considerazione del rigore formale prescritto per tali diritti - essere provato in base alla mera annotazione di dati nei registri catastali**, che hanno in concrete circostanze soltanto il valore di semplici indizi (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9096 del 24/08/1991; Sez. 2, Sentenza n. 3398 del 05/06/1984). L'attribuzione del diritto di proprietà di un bene, ricorda la Corte, può essere realizzato esclusivamente per il tramite di un **contratto, a contenuto traslativo, intervenuto con il precedente titolare del diritto e soggetto alla forma scritta "ad substantiam"**, mentre, in difetto di questo, **non** può discendere da un **negozio di mero accertamento**, il quale può

eliminare incertezze sulla situazione giuridica, ma non già sostituirne il titolo costitutivo (cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 9687 del 2003; Sez. 2, Sentenza n. 7055 del 2016)

22442

occupazione di spazi
supposti comuni: il
sottoscala rientra
nella previsione
dell'art. 1117 c.c.?

Di spazi comuni e previsione di condominialità si occupa Corte **di Cassazione, sez. II Civile, n. 22442**

Il condominio chiedeva la condanna del condomino, proprietario di alcuni locali siti al piano terra, lamentando che il medesimo si era impossessato di un'area di proprietà condominiale, costruendovi un bagno, di cui chiedeva la rimozione.

Questi si costituiva in giudizio, resistendo alla domanda ed eccependo l'usucapione dell'area, eccezione che il Tribunale integralmente accoglieva.

La Corte di appello riformava parzialmente la decisione, dichiarando la carenza di legittimazione passiva del condominio con riferimento alla domanda di rivendica e rigettava la domanda; accoglieva l'appello del condominio e condannava il condomino convenuto (rectius, i suoi eredi) alla rimessione in pristino, mediante restituzione all'uso comune del sottoscala condominiale.

Rilevava la Corte che il sottoscala rientrava tra le parti comuni dell'edificio condominiale, in quanto proiezione delle scale. Evidenziava, poi, che il condomino non aveva fornito la prova della proprietà esclusiva dell'area, risultando, addirittura, che la ditta costruttrice si era riservata la proprietà di alcuni sottoscala ma non di quello della scala, ove era situato quello oggetto di lite, che era, pertanto, di proprietà comune.

Avverso questa statuizione il soccombente proponeva ricorso per cassazione, che la Corte rigettava, affermando il seguente principio di diritto: **Per stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione del sottoscala, occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e al primo atto di trasferimento dell'unità immobiliare dal proprietario originario ad altro soggetto. Se da tali atti non risulta alcun trasferimento di proprietà, tale parte può ritenersi rientrante nel novero di quelle comuni.**

Questo l'iter argomentativo assunto dai giudici di legittimità.

Per quel che qui interessa, veniva dedotta la violazione degli artt. 1117, 1102, 1140, 1158 e 2967 c.c. E, dunque, osserva la Corte:

1. è pacifico che **il sottoscala rientri tra le parti comuni dell'edificio condominiale, ex art. 1117 c.c.**, in quanto proiezione delle scale.
2. pertanto, è **colui che rivendichi l'acquisto di detto bene** uti singuli di detta porzione di immobili onerato di provare di provare che questa venne **avocata a sé dal venditore col primo atto di frazionamento.**

3. si conferma, per l'effetto, che, per stabilire se sussista **un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio** e, quindi, **al primo atto di trasferimento** di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni (Cassazione civile sez. II, 09/08/2018, n. 20693; Cass. Civ., n. 11812 del 2011; Cass. Civ., n. 13450 del 2016; Cass. Civ., n. 5831 del 2017)

Tali principi (confermati e ribaditi) la Corte territoriale ha, dice la Cassazione, correttamente applicato, essendo risultato dall'esame dei **titoli di proprietà** e dalla CTU, (valutazione in fatto riservata al giudice di merito), che la ditta costruttrice (all'atto della prima alienazione, coincidente, quindi, con l'atto costitutivo del condominio) *si era riservata la proprietà di alcuni sottoscala ma non di quello della scala, ove era situato quello oggetto di lite, che era, pertanto di proprietà comune.*

La natura comune dell'area veniva ulteriormente confermata dal **regolamento di condominio**, che annoverava espressamente, tra le proprietà esclusive della società costruttrice i box sottostanti al primo rampante delle scale (...) ma non della scala (...), che, doveva, pertanto ritenersi comune".

(pag.11-13 della sentenza impugnata).

Quindi, mancando un titolo contrario idoneo a superare la presunzione di condominialità del sottoscala, bene il giudice d'appello ha ritenuto che si trattasse di bene comune.

22773

costituzione del
condominio e servitù
(di scolo)

La pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 12/09/2019, n.22773**, si occupa di una situazione assai particolare.

La Corte di appello, in parziale riforma della sentenza di primo grado, condannava quelli che poi divennero ricorrenti *al ripristino della tubazione di scarico dell'acqua piovana all'interno del loro immobile ed alla eliminazione della struttura di legno, così come descritta nella CTU espletata in causa, o ad arretrarla fino a distanza di metri tre dalla soglia della finestra dell'immobile dei resistenti.*

La causa si originava dalla domanda proposta dagli attori, proprietari di un immobile posto al primo piano di un edificio, volta ad ottenere la condanna dei convenuti, proprietari della sottostante unità immobiliare, *all'eliminazione della pavimentazione eseguita nello spazio esterno perchè costruita in violazione della prescritta destinazione a verde del cortile*, alla rimozione della tettoia edificata senza rispetto delle distanze legali dalla loro veduta e, infine, al ripristino della tubazione di scarico delle acque piovane che prima della modifica scaricava sul pavimento dell'ingresso dei convenuti e che era stata da questi spostata in altro fondo.

Per quel che qui interessa la Corte rigetta il gravame rilevando che la doglianza si fonda sul testo dell'atto di compravendita, nel quale non è contenuta alcuna menzione con riferimento all'esistenza di una pretesa servitù di scolo.

Rileva la Corte:

1. la censura è generica, perché **non considera che non è necessario che la costituzione di una servitù risulti da un contratto**, nei casi in cui questa possa, ad esempio, essere stata costituita dal *padre di famiglia* ai sensi degli artt. 1031 e 1062 c.c.;
2. in concreto, l'intero edificio costituiva, ab origine, oggetto di un *unico diritto dominicale*,
3. per l'effetto, il proprietario può liberamente precostituire l'assetto, fino anche a modificarlo in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano;
4. ove così facesse:
 - a. da un lato, si determinerebbe (al momento dell'alienazione, non prima) **il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 c.c.) e quindi l'insorgere del condominio**
 - b. dall'altro lato (e proprio dopo la vendita, chè – altrimenti – varrebbe la regola *nemo res sua servit*) **la costituzione, di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti**, secondo lo schema della servitù per destinazione del padre di famiglia (cfr. Cass. sez. 2 -, Sentenza n. 11287 del 10/05/2018; sez. 2, Sentenza n. 6923 del 07/04/2015).

22788

ancora su gravi difetti

La **Cassazione civile sez. VI, 12/09/2019, n.22788** torna ad occuparsi (in una controversia tra condominio e costruttore-venditore del manufatto) della perimetrazione del concetto di "grave difetto".

Lo fa ribadendo principi noti.

Nell'accogliere la domanda del condominio (avanzata ex art. 1669 c.c.), i giudici del merito evidenziavano che *le infiltrazioni riscontrate, estese ad ampia porzione della facciata dello stabile condominiale e da ascrivere, conformemente agli esiti della c.t.u., "alla circolazione d'acqua all'interno della muratura dovuta a difetti costruttivi" costituivano vizi incidenti, così come aveva correttamente statuito il tribunale, sulla concreta funzionalità e sulla conservazione dell'edificio; che dunque siffatti vizi davano senz'altro luogo all'operatività della garanzia ex art. 1669 c.c.*

Di diverso avviso il ricorrente, il quale adduceva che si trattava di imperfezioni interessanti *esigue porzioni della facciata dello stabile, ovvero parti decorative ed ornamentali e non già strutturali, sicchè non importano menomazione alcuna della concreta funzionalità dell'immobile.*

Tale ricostruzione veniva del tutto disattesa dalla Corte, che rigettava il ricorso rilevando (per quello che qui interessa) che ai fini della responsabilità dell'appaltatore prevista dall'art. 1669 c.c., costituiscono gravi difetti dell'edificio quelli

- **costruttivi, che possano pregiudicare la sicurezza o la stabilità del fabbricato**
- **da cui derivi apprezzabile danno alla funzione economica dell'edificio stesso**
- che determinano una **sensibile menomazione del normale godimento** della cosa (più oltre si riconduce a questa categoria logica quei difetti che “menomano apprezzabilmente il normale godimento della cosa o impediscono che questa fornisca l'utilità cui è destinata, come il crollo o il disfacimento del rivestimento esterno dell'edificio (cfr. Cass. 11.11.1986, n. 6585). “ .

Si tratta, precisa poi la Corte, di una valutazione che **costituisce apprezzamento di merito**, che, per sua natura, sfugge al sindacato di legittimità se sorretta da motivazione esente da vizi logici o giuridici (cfr. Cass. 24.10.1983, n. 6229).

23001

come nasce e come si forma un (super)condominio: chi (e come) decide che corpi di fabbrica fanno parte del condominio

La sentenza in commento è una di quelle che si possono definire “sistemiche” e che, quindi, mal si prestano a sintetizzazioni: **Corte di Cassazione, sez. II Civile 16 settembre 2019, n. 23001** è chiamata a pronunciarsi su quella che viene definita “rimodellazione” del condominio, definendo, più in particolare, come (ed in che modo) alcuni corpi di fabbrica possono essere ricompresi (e/o esclusi) dal condominio.

Tutto trae origine dall'impugnazione che una società (condomina) proponeva avverso una delibera condominiale che aveva deliberato l'approvazione del preventivo relativo al 2011, nel quale si era previsto a suo carico *il concorso alle spese di gestione della galleria commerciale adiacente al fabbricato condominiale e del sottostante parcheggio (denominato autorimessa)*.

Adduceva che detti beni non potevano ritenersi ad essa riferibili in forza di una contraria (beninteso, a detta di essa ricorrente) disposizione regolamentare del supercondominio, del quale l'immobile faceva parte.

Adduceva, nel dettaglio, che da detti beni non traeva alcuna utilità, adducendo, altresì, l'erroneità della quota millesimale attribuitale, la nullità del regolamento del supercondominio, perché non accettato da un condomino e la nullità del (successivo) regolamento del condominio approvato dall'assemblea.

Nella resistenza del condominio, il Tribunale dichiarò nulla la delibera impugnata.

La Corte di Appello, in accoglimento del gravame proposto dal condominio, riformò la decisione di primo grado, affermando:

1. che il Regolamento di supercondominio era stato validamente votato da un'assemblea autoconvocata e approvato all'unanimità dei presenti, pari alla quasi totalità dei condomini, vincolando perciò anche la ricorrente (originariamente impugnante);
2. che tale primo regolamento era rimasto valido ed efficace, ad esso affiancandosi, (in seguito allo scioglimento nei tre condomini per le parti comuni soltanto ad esso appartenenti, il nuovo regolamento del Condominio;
3. che fosse conforme alle tabelle regolamentari ed alle destinazioni d'uso approvate dai due regolamenti assembleari la deliberazione impugnata, relativa all'approvazione del preventivo spese, con particolare riferimento al disposto concorso (a carico della ricorrente) negli oneri riguardanti la galleria ed i parcheggi sotterranei.

La Corte di Appello, peraltro, affermò che doveva ritenersi inammissibile la domanda ove diretta "a provocare una diversa conformazione dell'edificio condominiale, tale da escludere... da esso quei corpi di fabbrica che lo specifico condomino ritiene estranei".

Ciò in quanto **"la rimodellazione del Condominio, includendo od escludendo corpi di fabbrica, non può essere oggetto di domanda giudiziale, dal momento che essa è di competenza esclusiva dei condomini in sede di eventuale modifica della struttura condominiale, e quindi regolamentare. Il giudice non ha alcun potere per 'formare' il Condominio: il giudice, preso atto della scelta insindacabile dei costituenti il condominio, si limita alla verifica di legittimità delle decisioni assunte"**.

Ben diciassette (non tutti qui esaminati) i motivi di ricorso.

La Corte accoglie quelli che riguardavano:

- a. la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., "in relazione alle **natura condominiale o meno della galleria e dell'autorimessa**", atteso che il mancato accertamento da parte della Corte di appello dell'appartenenza delle porzioni immobiliari in questione alle parti comuni avrebbe erroneamente sollevato il condominio dall'onere probatorio relativo, presupponendo la natura condominiale di tali beni in assenza di documenti e di un valido negozio giuridico recante unanime manifestazione di volontà.
- b. la violazione e falsa applicazione dell'art. 922 c.c. e dell'art. 1117 c.c., avendo la Corte di appello erroneamente applicato gli artt. 1117 e 922 c.c. alla galleria e all'autorimessa, **in assenza di idoneo titolo negoziale che le qualificasse come parti comuni del Condominio**.

La fondatezza del ricorso è affermato sulla scorta dei seguenti rilievi:

1. **erroneamente** la sentenza impugnata ha affermato che la domanda giudiziale dell'opponente non poteva tendere "a provocare una diversa

conformazione dell'edificio condominiale" e che "la **rimodellazione del Condominio**, includendo od escludendo corpi di fabbrica, non può essere oggetto di domanda giudiziale, dal momento che essa è di competenza esclusiva dei condomini in sede di eventuale modifica della struttura condominiale, e quindi regolamentare".

2. al proposito rileva la Corte che **al pari del condominio negli edifici, anche il c.d. supercondominio** (la cui figura è ora riconducibile all'art. 1117 bis c.c., norma poi introdotta dalla L. n. 220 del 2012, e che quindi non regola la fattispecie in esame), **viene in essere "ipso iure et facto", senza** bisogno d'apposita **manifestazione di volontà di tutti i proprietari** o altre esternazioni e tanto meno d' **approvazione assembleare, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati** (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), **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, cui spetta altresì l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione (cfr. Cass. Sez. 2, 17/08/2011, n. 17332; Cass. Sez. 2, 31/01/2008, n. 2305; Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279).
3. i regolamenti di supercondominio, di natura assembleare, quale quello che viene in evidenza in causa, **approvati a maggioranza, seppur "dalla quasi totalità dei condomini"**, afferendo alla sfera della **mera gestione**, sono paradigmaticamente diretti a disciplinare la **conservazione** e l'**uso** delle parti comuni a più condomini, nonché l'apprestamento e la fruizione dei **servizi comuni**, e pertanto le loro disposizioni **non possono incidere sull'estensione e sulla consistenza dei diritti di proprietà e di condominio di ciascun condomino**, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni. Le clausole che, eventualmente inserite nel loro contesto, tendano a delimitare tali diritti, sia in ordine alle parti comuni, sia in ordine a quelle di proprietà esclusiva, rivestono natura convenzionale e possono, quindi, trarre validità ed efficacia solo dalla specifica accettazione di ciascuno degli interessati, espressa in forma scritta (arg. da Cass. Sez. 2, 31/08/2017, n. 20612; Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012).
4. nel caso di specie, poi, si trattava di impugnazione di deliberazione assembleare ex art. 1137 c.c.: **esula**, quindi, dai limiti della **legittimazione passiva dell'amministratore** una domanda volta ad ottenere **l'accertamento della condominialità, o meno, di un bene**, ai fini dell'art. 1117 c.c., giacché tale domanda impone il **litisconsorzio necessario** di tutti i condomini; ne consegue che, nel giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, in cui la legittimazione passiva spetta all'amministratore, l'allegazione dell'appartenenza o dell'estraneità di un bene alle parti comuni di un condominio può formare oggetto di un **accertamento meramente incidentale**,

funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale, ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli (arg. da Cass. Sez. 2, 31/08/2017, n. 20612).

5. il **nesso di condominialità**, presupposto dalla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c., è ravvisabile in **svariate tipologie costruttive**, sia estese in senso **verticale**, sia costituite da corpi di fabbrica **adiacenti orizzontalmente**, purché le diverse parti siano dotate di **strutture portanti e di impianti essenziali comuni**, come appunto quelle res che sono esemplificativamente elencate nell'art. 1117 c.c., con la riserva "se il contrario non risulta dal titolo".

Qui il discorso si dilata: la Corte arresta (e ribadisce) qual è l'elemento essenziale (diremmo, il topos) che legittima il riconoscimento di uno status di condominialità:

- a. **contitolarità necessaria** del diritto di proprietà **sulle parti comuni dello edificio**,
 - b. in rapporto alla **specifica funzione di esse di servire per l'utilizzazione e il godimento delle parti** (meglio, delle proprietà solitarie) **dell'edificio medesimo**
 - c. la "**condominialità**" sussiste anche essa sia verificabile un **insieme di edifici "indipendenti"**, e cioè manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale: gli **artt. 61 e 62 disp. att. c.c., (c.d. condominio separato)** che consentono lo **scioglimento** del condominio nel caso in cui "**un gruppo di edifici... si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi**", sempre che "**restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dell'art. 1117 codice**" (oggi, conforto a questa tesi, si rinviene nel novellato art. 1117 bis c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012)
6. l'accertamento se un **bene** rientri, o meno, tra quelli necessari all'uso comune agli effetti dell'art. **1117 c.c.**, ovvero **appartenga ad un unico condominio complesso**, costituito da più fabbricati, in quanto gruppo di edifici che, seppur indipendenti (separati), hanno in comune alcuni beni, si traduce in una **valutazioni in fatto**, sottratto al giudizio di legittimità.

Sulla scorta di tali premesse, si evidenzia (osserva la Corte) l'errore nel quale sono incorsi i giudici del merito, atteso che **l'applicabilità delle norme che disciplinano il condominio, è stata affermata perché il corpo di fabbrica, costituito, dove è ubicata l'unità immobiliare della ricorrente, non è strutturalmente indipendente dalla galleria e dall'autorimessa**. Di contro, osserva la Cassazione:

- **i locali sotterranei per autorimesse e la galleria commerciale non** costituiscono parti dell'edificio condominiale soggette alla presunzione legale di proprietà comune di cui all'art. **1117 c.c.** (nella formulazione di

tale norma, ratione temporis applicabile, antecedente alle modifiche introdotte dalla L. n. 220 del 2012).

- **le autorimesse ed i locali commerciali**, infatti, anche se situati nel perimetro dell'edificio condominiale, **non sono inclusi fra quelli di proprietà comune elencati nel citato art. 1117 c.c.** (neppure sotto l'aspetto di "parte dell'edificio necessaria all'uso comune")
- il **condominio non può perciò giovare della relativa presunzione** al fine di pretendere il contributo di ogni condomino alle relative spese di manutenzione, così come **al condomino che adduca di non essere tenuto al detto contributo per non essere comproprietario di tali locali non incombe l'onere della relativa prova negativa** (onere probatorio positivo - che incombe invece al condomino il quale, in caso di parti dell'edificio comuni, per la presunzione stabilita dall'art. 1117 c.c., intenda vincere detta presunzione pretendendo la proprietà esclusiva).
- per accertare l'obbligo del condomino di sostenere (in misura proporzionale) le **spese** di manutenzione di un locale non incluso fra quelli di proprietà comune elencati nell'art. 1117 c.c., occorre, quindi, che **sia data la prova dell'appartenenza di detti locali in proprietà comune** e al fine anzidetto determinante è **l'esame dei titoli di acquisto e delle eventuali convenzioni** (cfr. Cass. Sez. 2, 22/10/1997, n. 10371; Cass. Sez. 3, 17/08/1990, n. 8376).
- **irrelevante**, sotto il profilo dell'individuazione della natura "comune" (e, quindi, dell'appartenenza al condominio) di gallerie ed autorimesse sotterranee è il **regolamento di condominio di formazione assembleare (anche qualora, come nel caso di specie si tratti di regolamento "ad adesione progressiva di natura assembleare")** o la planimetria ivi riportata, proprio perchè il regolamento assembleare non costituisce titolo di proprietà, **a meno che** esso non assuma caratterizzazione negoziale, sia – cioè- quello che, con notevole approssimazione, si definisce **regolamento contrattuale**, cioè ove si tratti di **regolamento espressione di autonomia negoziale**, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini (cfr. Cass. Sez. 2, 03/05/1993, n. 5125).

In un finale obiter (che, tuttavia, non sembra adeguatamente considerare il portato della novella) la Corte così testualmente chiosa: l'atto di **approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse**, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine **sufficiente la maggioranza** qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, (Cass. Sez. 2, 25/10/2018, n. 27159; Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477).

Non sembra tener qui conto la Cassazione del fatto che l'art. 69 disp. att. c.c. prevede oggi che "rettifica" e "modifica" possano essere adottati "all'unanimità".

A maggioranza qualificata semplice (1136 co. 2: maggioranza intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio) può esser disposta la modifica e la revisione in caso di "errore" o di alterazione del rapporto di valore oltre il quinto.

Ma la Corte ci ha anche "abituato" a qualche piccola imperfezione e a qualche (non necessariamente sempre marginale) difetto di coordinamento.

23940

condominio, tutela del possesso e costruzione di una tettoia. Ancora sulla legittimazione dell'amministratore

Di azione possessoria e legittimazione dell'amministratore si occupa Cassazione **civile sez. II, 25/09/2019, n.23940.**

La Corte di Appello, integralmente riformando la decisione di primo grado, ha accolto la domanda di manutenzione del possesso promossa dal Condominio condannando la ricorrente, assieme al condominio e ad alcuni condomini, a rimuovere una tettoia realizzata su un'area di proprietà del Condominio in violazione delle distanze legali e convenzionali dalla proprietà.

Il giudice del merito affermava, in particolare, che

- a. la tettoia, per caratteristica e dimensioni, risultava *idonea a compromettere l'integrità del possesso* dell'area appartenente all'appellante
- b. la *violazione delle distanze legali integra una molestia del possesso del fondo finitimo*, contro la quale è data l'azione di manutenzione, perchè, anche quando non ne comprime di fatto l'esercizio, apporta automaticamente modificazione o restrizione delle relative facoltà.

Il ricorso si doleva, in primo luogo, del rigetto, da parte della Corte di Appello, dell'eccezione di **carenza di rappresentanza processuale dell'amministratore** del Condominio nel giudizio di secondo grado, sollevata dall'odierna ricorrente sul rilievo che l'appello era stata proposta da detto amministratore senza apposita autorizzazione assembleare;

Il rigetto del motivo si ancora ai seguenti rilievi:

- a. l'originario difetto di autorizzazione all'impugnazione era stato **sanato dalla ratifica dell'impugnazione adottata con apposita delibera assembleare** (e prodotta nella prima udienza di comparizione del giudizio di appello (cfr. pag. 9 del ricorso per cassazione): partitamente si sottolineava che la delibera era intervenuta in data antecedente allo spirare del termine lungo per l'impugnazione;
- b. l'approvazione della delibera condominiale di autorizzazione dell'amministratore alle liti (o di ratifica della decisione dell'amministratore di intraprendere una lite o di resistervi) **non richiede l'unanimità dei condomini, ma la maggioranza di cui dell'art. 1136 c.c., commi 2 e 4**, di cui nel ricorso non si deduce il mancato raggiungimento;
- c. in ogni caso, il testo dell'art. 182 c.p.c., modificato dalle L. n. 69 del 2009 (applicabile ai giudizi introdotti dopo il 4.7.09, data di entrata in vigore

- di detta legge) prevede che l'osservanza del termine giudizialmente concesso per il rilascio delle necessarie autorizzazioni alla lite, originariamente mancanti, **"sana i vizi, e gli effetti sostanziali e processuali della domanda si producono fin dal momento della prima notificazione"**;
- d. l'interpretazione sistematica di tale disposizione impone di ritenere che il suddetto effetto sanante ex tunc si determini non solo **quando la parte produca le necessarie autorizzazioni nel termine assegnato dal giudice** ma anche **quando essa produca le stesse autonomamente**, a seguito dell'eccezione della controparte;
- e. secondo l'assunto già fatto proprio dalla Corte Nomofilachica (sentenze nn. 4248/16 e 24112/18) va ribadito che, proposta dall'avversario una eccezione di difetto di rappresentanza, la parte è chiamata a contraddire e, quindi, deve produrre l'opportuna documentazione senza attendere l'assegnazione di un apposito termine giudiziale.

Correttamente, osserva poi la Cassazione, era stata ritenuta la sussistenza dell' ***animus turbandi***, dovendosi ritenere la **sussistenza ogni volta che si dimostrino gli estremi della turbativa** - restando irrilevante l'eventuale convincimento dell'autore del fatto di esercitare un proprio diritto (Cass. 3901/17). Esso si risolve nella **volontarietà del fatto che determina la diminuzione del godimento del bene** da parte del possessore e nella consapevolezza che esso è oggettivamente idoneo a modificarne o limitarne l'esercizio, senza che rilevi, in senso contrario, il mancato perseguimento, da parte dell'agente, del fine specifico di molestare il soggetto passivo ovvero la mancata previsione delle concrete ed ulteriori conseguenze della sua azione (Cass. 107/16).

Infine, è stata ritenuta infondata anche l'eccezione di non integrità del contraddittorio. Era stato, infatti, eccepito che in giudizio dovevano intervenire tutti i condomini. Secondo tale prospettazione, la tettoia per cui è causa un bene condominiale; a mente dell'art. 102 c.p.c., sosteneva la ricorrente, il primo giudice avrebbe dovuto disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini e non solo del relativo amministratore e di alcuni condomini (quali proprietari "delle parti esclusive oggetto di domanda cautelare"). Tesi, osserva la Cassazione, che non può essere condivisa perchè **l'integrazione del contraddittorio nei confronti dell'amministratore del Condominio rendeva non necessaria la presenza in giudizio di tutti i relativi condomini**, essendo costoro validamente rappresentati dall'amministratore, per quanto riguarda la tutela giudiziale dei loro diritti sulle parti comuni, anche esterne, del fabbricato condominiale. A conforto di tale ricostruzione si invoca il decisum di Cass. 22911/18, secondo cui **"La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio, ex art. 1131 c.c., comma 2, non incontra limiti e sussiste - anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario - in relazione a ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa da terzi o da un singolo condomino nei confronti del condominio medesimo relativamente alle parti**

comuni dello stabile condominiale (tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condomini), trovando ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini").

23943

condominio, servitù di luce e costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia

Di apparenza e di costituzione di servitù di veduta irregolare si occupa **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 25 settembre 2019, n. 23943**

Il caso, particolarmente complesso nel suo effettivo articolarsi (tant'è che si sviluppa in un duplice rinvio) riguarda la domanda avanzata dagli attori, proprietari di un appartamento posto al primo piano di una palazzina dal medesimo edificata e che confinava con il cortile condominiale e con la residua proprietà del convenuto.

Assumevano che costui aveva abusivamente realizzato nel cortile condominiale un manufatto in cemento (definito in ricorso "gabbiotto") in appoggio al muro perimetrale del fabbricato e, per darvi aria e luce, aveva aperto una finestra nel suddetto muro perimetrale, in corrispondenza dell'unità immobiliare degli attori e, in particolare, di un loro ballatoio (in atti qualificato anche come terrazzino o come veranda).

Chiedevano, per l'effetto, la condanna del convenuto alla chiusura della suddetta finestra lucifera: il convenuto si costituiva eccependo che detta finestra esisteva già da tempo e, partitamente, anche quando gli attori avevano da lui acquistato il loro appartamento e deduceva che il relativo mantenimento costituiva oggetto di una servitù sorta per destinazione del padre di famiglia.

Dopo un complesso articolarsi del giudizio di merito, la causa perveniva, una prima volta, al giudizio della Corte di Cassazione che poneva il principio di diritto secondo il quale con riferimento all'ipotesi in cui **le luci si aprono sul fondo altrui, fra un vano e l'altro di un medesimo edificio, con lo scopo di dare luce ed aria ad uno di essi attraverso l'altro, tali aperture non costituiscono estrinsecazione del diritto di proprietà, ossia manifestazione di una "facultas" del diritto stesso, ma, comportando una invasione della sfera di godimento della proprietà altrui, hanno natura di ius in re aliena.**

Proprio per tale caratterizzazione – dice la Corte - è possibile, a favore di chi ne beneficia, **acquisire la relativa servitù per destinazione del padre di famiglia o per usucapione**.

Si premura di precisare, la Corte, che, perché ciò si realizzi, debbono sussistere i presupposti individuati dall'art. 1061 c.c. e, cioè:

- a. esistenza di opere visibili e permanenti
- b. attraverso le quali (ed a mezzo delle quali) la servitù è esercitata: "destinate ad un inequivoco"

- c. e che denotano in modo inequivoco lo stabile assoggettamento del fondo altrui per l'utilità dell'altro che si avvantaggia dell'apertura lucifera.

In concreto (posto questo principio) si doleva il ricorrente del fatto che *la corte territoriale non avrebbe adeguatamente valorizzato la planimetria allegata al loro atto di acquisto, firmata dalle parti contraenti, dalla quale non emergeva l'esistenza delle finestra in questione.*

La corte – secondo i ricorrenti - avrebbe dovuto attribuire alla suddetta planimetria, in quanto sottoscritta dalle parti ed allegata al rogito, l'efficacia di "prova legale" prevalente rispetto alle prove testimoniali che avevano affermato la preesistenza delle finestra all'acquisto.

Rileva la Corte che tutti i motivi di ricorso *riguardano l'accertamento di fatto - su cui si fonda la decisione impugnata - che la finestra lucifera in questione era già esistente nel momento dell'acquisto dell'appartamento da parte dei ricorrenti.*

Un tale accertamento di fatto, osserva la Corte, era presupposto dall'enunciazione del principio di diritto espresso nella sentenza precedente sentenza (che ha disposto il giudizio di rinvio definito con la sentenza qui gravata), ossia che le luci che si aprono sul fondo altrui, fra un vano e l'altro di un medesimo edificio, possono costituire oggetto di servitù costituita per destinazione del padre di famiglia.

Tale principio, tuttavia, osserva la Corte, non avrebbe avuto ragion d'essere se non si fosse considerata già accertata, in sede di merito, la preesistenza della finestra in questione rispetto alla separazione (dall' unico pregresso unitario compendio immobiliare) dell'appartamento acquistato dai ricorrenti.

Quindi, il motivo è rigettato (l'accoglimento del ricorso riguarda, per contro, il gravame incidentale sull' omessa pronuncia sull' eliminazione della finestra, avendo i giudici del merito disposto solo l'arretramento della luce irregolare) proprio perché la questione della preesistenza della finestra in questione rispetto all'acquisto era dunque una questione preclusa nel giudizio definito con la sentenza qui gravata, a causa della natura chiusa di tale giudizio.

L' interesse della pronuncia sta proprio in questo: nell' individuazione del perimetro di operatività, all' interno del mondo condominiale, della costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia (in relazione all'accertamento, in concreto, dei requisiti di visibilità e permanenza delle opere attraverso le quali si manifesta all'esterno l'esistenza della servitù).La pronuncia resa da

24177

quasi un obiter:
condominio anche
per le villette a
schiera

La decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 27/09/2019, n. 24177**, riguarda il ricorso per Cassazione proposto dalla proprietaria di un fabbricato sul quale essa aveva effettuato lavori di demolizione e ricostruzione: la corte di appello, confermando la sentenza del tribunale, la condannava a risarcire ai proprietari di un fabbricato limitrofo, i danni a quest'ultimo provocati

dall'esecuzione dei lavori suddetti e ad arretrare la costruzione da lei eseguita in elevazione sul preesistente magazzino fino alla distanza di m. 3 dall'edificio ed a risarcire a questi ultimi i danni loro derivati dalla violazione di norme edilizie ed urbanistiche diverse da quelle relative alle distanze legali (realizzazione di una costruzione di superficie eccedente quella massima realizzabile in base all'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalla disciplina locale).

La fattispecie (particolarmente complessa e che ha visto l'accoglimento del ricorso incidentale per quel che riguarda il mancato accoglimento della richiesta di arretramento, a seguito della declaratoria di incostituzionalità della legge regionale) si segnala alla nostra attenzione per due interessanti precisazioni:

- a. il punto di equilibrio tra la competenza legislativa statale in materia di "**ordinamento civile**" e quella regionale in materia di "**governo del territorio**" trova una sintesi normativa del D.M. n. 1444 del 1968, art. 9, u.c., il quale consente che siano fissate **distanze inferiori a quelle stabilite dalla normativa statale**, ma solo "nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di **piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate** con previsioni piano volumetriche". Le deroghe all'ordinamento civile delle distanze tra edifici sono dunque consentite, ha precisato il Giudice delle leggi, soltanto se inserite in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un **assetto complessivo e unitario** di determinate zone del territorio
- b. per quanto riguarda poi l'aspetto partitamente condominiale, si ribadisce la correttezza dell'interpretazione dell'espressione "**soluzioni a schiera**", contenuta nella legge regionale, poi dichiarata incostituzionale, offerta dalla corte territoriale. Tale espressione, dice la Cassazione, va riferita a "**soluzioni che sin dall'origine riguardino diverse unità immobiliari similari**", concepite in un progetto unitario, e tale lettura risulta, infatti, coerente con l'uso corrente dell'espressione nel linguaggio tecnico-architettonico. Tale lettura contrastava con quella sostenuta dai ricorrenti, secondo i quali la nozione di soluzione a schiera sarebbe integrata **in tutti i casi** di "**edifici costituiti dall'accostamento di più unità abitative**".

Del resto, chiosano conclusivamente i giudici di legittimità, se così non fosse, non si spiegherebbe la possibilità, costantemente riconosciuta dalla giurisprudenza di questa Corte, di **configurare le abitazioni a schiera, nel ricorrere di determinate condizioni, come condominio orizzontale** (cfr., tra le molte, Cass. 27360/16).

24183

condominio e spazi destinati a parcheggio in forza di previsione del PRG: un vincolo di natura pubblicistica che non importa oneri a carico del Comune

Di inusitata ricorrenza la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 27/09/2019, n. 24183**

Il condominio si era visto (nelle fasi di merito) rigettate le domande proposte nei confronti del Comune, volte ad ottenere la condanna di quest'ultimo alla esecuzione di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, quale effetto di una servitù di uso pubblico sul parcheggio.

In appello deduceva che il PRG gli aveva prescritto di riservare una adeguata area a parcheggio: ciò avrebbe avuto come effetto la *sottrazione dell'area alla libera disponibilità ed utilizzazione del proprietario con la servitù di uso pubblico*.

Con l'ulteriore derivazione che (in analogia con le servitù prediali), andavano applicate le norme di cui agli artt. 1030 e 1069 c.c., secondo le quali è *il titolare del diritto di servitù che deve eseguire a sue spese e a sua cura le opere necessarie al suo esercizio*.

La Corte di appello andava di diverso avviso, rilevando che il *rilascio del nulla osta edilizio per la costruzione del condominio, edificio a destinazione mista residenziale e commerciale, era stato effettuato sul presupposto che gli edifici a destinazione commerciale dovessero disporre di una zona per parcheggio pubblico adeguato*.

Ciò importava l'imposizione di un **vincolo di connotazione pubblicistica che si configurava come accordo endo-procedimentale dal contenuto vincolante quale mezzo rivolto al fine di conseguire l'autorizzazione edilizia**.

Evidenziava che la giurisprudenza della Corte di cassazione (sentenza n. 9314 del 2013), riconosceva la natura di "vincolo di connotazione pubblicistica" alla *convenzione tra Comune e privato costruttore con la quale quest'ultimo, al fine di conseguire il rilascio di una concessione o di una licenza edilizia, si obblighi ad un fare o a determinati adempimenti nei confronti dell'ente pubblico*.

Ciò significava che il Comune non aveva contratto alcun onere, nè esisteva alcun titolo di diritto privato nè erano applicabili in via analogica le norme in materia di servitù.

Il Condominio ricorreva per Cassazione avverso tale decisione, ma la Corte rigettava il ricorso rapportandosi (per quel che qui interessa) proprio al precedente richiamato dalla Corte di Appello.

Osserva al proposito il giudice di nomofilachia che la censura del Condominio si fonda sul presupposto secondo il quale il precedente richiamato dalla Corte di merito si attaglierebbe *esclusivamente a fattispecie riguardanti convenzioni tra p.a. e privati*, mentre esso trova applicazione, **anche in presenza di atti unilaterali** con i quali il privato assuma obblighi. Ed infatti, continua la Corte, essa fa riferimento a tutte le ipotesi, ricorrenti nella pratica dei procedimenti amministrativi fin dalle prime applicazioni dell'originaria legge urbanistica del 1942, **"in cui il provvedimento amministrativo finale è preceduto da intese tra il privato ed il pubblico funzionario, le quali spesso si formalizzano in accordi (scritti) in senso lato o in atti unilaterali di sottomissione con cui**

l'interessato, in vista della possibile adozione del provvedimento permissivo, assume l'**obbligo di eseguire** (o comunque esegue) una determinata prestazione non tipizzata nel contenuto e che ben può, quindi, concretarsi anche in **una cessione gratuita di aree o di altri immobili** - come mezzo al fine dell'assolvimento degli "impegni" imposti a suo carico dalla norma edilizia cui è subordinato dalla norma il rilascio dell'autorizzazione richiesta..." sicchè "deve ritenersi che ove il provvedimento sia stato emesso in conformità della domanda, esso abbia recepito l'impegno del richiedente, che pertanto diventa parte integrante del suo contenuto: dal quale promanano poteri autoritativi della pubblica amministrazione, portatrice di interessi essenzialmente pubblici e non la possibilità per i terzi privati di rivendicare diritti sulla sua base".

Nel caso concreto (e tanto è sufficiente rilevare, dice la Corte, per il rigetto del gravame) il condominio (meglio, l'originario costruttore), senza stipulare una convenzione con il Comune, si era conformato alle norme del P.R.G. richiamate nel nulla osta rilasciato dal Comune in merito alla realizzazione di parcheggi destinati a servizio collettivo.

A fronte poi dell' obiezione (sviluppata in ricorso) secondo la quale *manca, nella specie, una fonte convenzionale idonea ad identificare il rapporto instauratosi tra condominio e Comune* con riguardo ai parcheggi insistenti sull'area privata e la relativa disciplina, osserva la Corte che il giudice del merito aveva effettuato un adeguato esame del **PRG** e del **Nulla Osta Edilizio** per la costruzione del complesso immobiliare in questione, avente destinazione mista residenziale e commerciale, così correttamente ponendo a fondamento della sua decisione la considerazione del **vincolo da tali provvedimenti creato, correttamente inquadrandolo come vincolo di connotazione pubblicistica, che non ha determinato il sorgere in capo al Comune di alcun onere al di là di quelli pubblicistici**, con esclusione di ogni assimilabilità della fattispecie de qua ad una servitù nè configurabilità di alcun titolo di diritto privato.

24379

ancora sull'
eccezionalità della
sanatoria sull'
impugnazione della
delibera proposta con
ricorso, ancorché con
citazione

La pronuncia **Cassazione civile sez. II, 30/09/2019, n.24379** richiama il principio della sanatoria dell'impugnazione della delibera, quando l'impugnazione e(ra) proponibile con ricorso, anziché con citazione.

Si discuteva della tempestività dell'appello proposto avverso ordinanza resa ex art. 702 bis c.p.c. La Corte di Appello aveva rilevato che l'appello, proposto con ricorso anziché con atto di citazione, era stato passato per la notifica oltre il termine di 30 giorni dall'emissione dell'ordinanza impugnata;

La censura si collegava al principio dell' ultrattività del rito ed atteso che il rito sommario si instaura con ricorso (cfr. art. 702 bis c.p.c.), anche l'appello previsto dall'art. 702 quater c.p.c., doveva proporsi con ricorso, in ossequio anche al principio di conservazione dell'impugnazione.

Tesi non condivisa dalla Corte che rileva come l'impugnazione dell'ordinanza conclusiva del giudizio sommario di cui all'art. 702-ter c.p.c.,

possa, infatti, essere proposta *esclusivamente nella forma ordinaria dell'atto di citazione*, non essendo espressamente prevista dalla legge l'adozione del rito sommario per il secondo grado di giudizio.

Non è neppure possibile, osserva la Corte, nel caso di appello introdotto mediante ricorso, la salvezza degli effetti dell'impugnazione, mediante lo strumento del *mutamento del rito*, previsto dal D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 4, comma 5 (Cass. 8757/2018);

Tuttavia opera, tuttavia, analogamente a quanto affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte nella *sentenza n. 2907/2014* in relazione ai giudizi di *opposizione ad ordinanza-ingiunzione*, che si introducono con ricorso ai sensi dell'art. L. n. 689 del 1981, come modificato dalla L. n. 40 del 2006, ma prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 150 del 2011 - la *generale sanatoria per cui, ove l'appello sia stato erroneamente introdotto con ricorso anziché con citazione, è suscettibile di sanatoria, a condizione che nel termine previsto dalla legge l'atto sia stato non solo depositato nella cancelleria del giudice, ma anche notificato alla controparte: per costante ammaestramento la sanatoria è, infatti, ammissibile solo se l'atto sia stato non solo depositato nella cancelleria del giudice competente, ma anche notificato alla controparte nel termine perentorio di cui all'art. 325 c.p.c. (cfr. Cass. 11657/1998; 23412/2008; 4498/2009; da ultimo, Cass. S.U. n. 21675 e n. 22848/2013).*

In modo esattamente speculare, quando l'appello deve essere proposto mediante ricorso, la giurisprudenza di questa Corte ha costantemente ritenuto ammissibile la *sanatoria dell'impugnazione introdotta mediante citazione purché questa risulti non solo notificata, ma anche depositata in cancelleria nel termine perentorio di legge (cfr. Cass. S.U. 4876/1991, 17645/2017; 21161/2011);*

Fa eccezione (ed ecco la ragione per la quale ci occupiamo di questa pronuncia) la diversa conclusione adottata in tema di sanatoria dell'impugnazione condominiale nella sentenza delle Sezioni Unite n. 8491/2011 (“*In tema di condominio negli edifici, le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 c.p.c., vanno proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 c.c. la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risulti (solo) depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato”.) non inficia la conclusione poichè trova giustificazione nella specificità morfologica e funzionale dell'atto impugnato, delibera di assemblea condominiale, e della relativa opposizione, rispetto alla quale l'imposizione del termine di cui all'art. 1137 c.c., comma 3, risponde ad esigenze di certezza facenti capo al condominio ed attinenti a materia sottratta alla disponibilità delle parti*

24214

pur con un obiter (ed il ricorso all'analogia) confermata la prorogatio

Ancora acqua, seppur non in modo espreso, al mulino della prorogatio.
Lo porta **Cassazione civile sez. III, 30/09/2019, n.24214**

Si discuteva di restituzione (e/o pagamento) delle quote associative versate dai medici iscritti ad associazione di categoria: l'opposizione a decreto ingiuntivo veniva accolta, in appello, ove veniva sovvertito l'esito del giudizio di primo grado ed accolta l'impugnazione, ritenendo che l'associazione sindacale non avesse fornito la prova della legittimazione ad agire del rappresentante della associazione non riconosciuta, rinvenendosi in atti *solo la prova della nomina di questi a segretario generale (al quale era conferita statutariamente la rappresentanza legale dell'ente) nel 1988 e non anche della sua permanenza nella carica al momento in cui era stato richiesto il decreto.*

La Corte riforma tale determinazione valorizzando un principio già espresso da Cass. n. 583 del 1967 e riaffermato, in tempi più recenti, da Cass. n. 1476 del 2007, che nelle associazioni non riconosciute, in mancanza di norme più dettagliate o una diversa volontà espressa dagli associati, è possibile fare ricorso, in via analogica, alle disposizioni che regolano casi simili in materia di associazioni riconosciute o di società, compatibilmente con la struttura di ogni singolo rapporto (principio richiamato nella sentenza del 2007 a proposito della fusione di due associazioni professionali).

Per le associazioni non riconosciute come per le società, quindi, in applicazione dell'art. 2385 c.c., salvo diversa volontà dell'ente fissata dallo statuto o espressa dall'assemblea degli associati, gli *organi legittimati ad esprimere la volontà dell'ente permangono in carica finchè le persone che li incarnano non sono sostituite da altre*, sulla base di una presunzione di conformità di una siffatta "perpetuatio" all'interesse ed alla volontà degli associati, in quanto volta a consentire il normale funzionamento della associazione.

L'operatività degli organi delle associazioni non riconosciute in regime di prorogatio è già stata affermata da questa Corte in riferimento alla fase di scioglimento dell'associazione non riconosciuta (v. Cass. n. 5738 del 2009), per la quale si è affermato tra l'altro che non è necessario, in relazione a questa ipotesi, procedere all'applicazione analogica delle norme dettate per le associazioni riconosciute (e non è necessario, quindi procedere alla richiesta di nomina di un liquidatore), in quanto l'associazione non riconosciuta può procedere alle attività di liquidazione tramite i suoi stessi rappresentanti legali in carica alla data dello scioglimento, operanti in regime di proroga dei loro poteri. Il medesimo principio deve ritenersi regoli la vita ordinaria della associazione, per consentire la realizzazione delle esigenze di continuità nelle sue attività istituzionali.

Medesimo principio è stato affermato, in virtù delle analoghe esigenze di continuità gestionale, a proposito del condominio (Cass. n. 12120 del 2018; Cass. n. 15858 del 2002).

Quindi, anche nel condominio, si applica la regola della prorogatio imperii: il soggetto cui sia conferito il potere di agire in giudizio a nome dell'ente associativo (nel caso di specie, il segretario generale) in mancanza di norma statutaria o delibera assembleare contraria o che regolamenti diversamente il trasferimento di poteri alla scadenza dell'incarico conferitogli, **non decade**

automaticamente dall'incarico e non perde i poteri da esso discendenti allo scadere del periodo per il quale è stato nominato, ma al contrario rimane in carica fino alla sua sostituzione.

andrea andrich
avvocato in venezia