

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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Luglio 2021

“Sentire, riprese, e meditar: di poco esser contento: da la meta mai non toglier gli occhi: conservare la mano pura e la mente: de le umane cose tanto sperimentar, quanto ti basti per non curarle: non ti far mai servo: non far tregua coi vili: il santo vero mai non tradir: ne proferir mai verbo che plauda al vizio o la virtù derida.“

**ALESSANDRO MANZONI**  
in morte di Carlo Imbonati

## Sommario

---

19052 .....	5
concessione edilizia, aree destinate a parcheggio ed atto d'obbligo: limiti alla legittimazione dei condomini acquirenti in caso di inadempimento	
19054 .....	6
condominio, sistema tavolare e pubblicità costitutiva: non solo sull'esistenza del diritto, ma anche sulla sua libertà da vincoli (nella specie servitù acquistata per usucapione)	
19094 .....	8
ancora in tema di danno ex 2051 c.c.: è tutelato solo l'infornuto "incolpevole" e "diligente"	
19128.....	10
una volta tanto le infiltrazioni non vengono dal tetto, ma dalla falda freatica: di esse risponde per intero il condominio: la fondazione è parte comune	
19248 .....	11
un obiter su area esterna destinata a parcheggio che diventa bene comune, se tale destinazione risulta dal titolo concessorio	
19250 .....	11
ancora una conferma sulla legittimazione dell'amministratore; ancora sul "valore" delle cause di impugnazione della delibera assembleare: rileva la natura totalmente caducatoria dell'eventuale accoglimento della domanda	
19251.....	13
sul carico suntuari del decreto ingiuntivo per oneri condominiali in caso di pagamento prima del deposito del ricorso, ma dopo il termine assegnato nella monitoria	
19253 .....	14
ancora una conferma sull'obbligo di custodia: nella specie, il portico condominiale	
19254 .....	15
condominio minimo e lavori urgenti sulle parti comuni	
19435 .....	16

comunione di proprietà solitaria ed impugnazione di delibera assembleare (nel testo  
previgente dell'art. 76 disp. att.) ; ancora sui limiti negoziali alle innovazioni

19436 .....19

una lancia spezzata (per implicito) a favore della prorogatio. Rendicontazione  
condominiale e rendiconto della gestione

19556 .....21

ancora sul risarcimento del danno da infiltrazioni, provenienti da proprietà esclusiva:  
se non si tratta di incuria o di carenze manutentive, bensì di originari vizi costruttivi  
tollerati dal proprietario esclusivo, non si applica l'art. 1126 c.c., ma solo l'art. 2015 c.c.

19557 ..... 22

esecuzione immobiliare per oneri condominiali ed accettazione tacita: un memento per  
i difensori

19558 ..... 23

la disciplina del condominio è suscettibile (anche ex art. 1117 bis) di applicazione  
estensiva

20071 ..... 24

un richiamo al condominio in tema di tempestività dell'appello proposto con ricorso  
avverso l'ordinanza resa ex art. 702 bis e quater c.p.c

20072 ..... 27

una precisazione sulla legittimazione processuale limitata dell'amministratore, che  
(proprio per questa limitata perimetrazione) non è "mero esecutore"

20230 ..... 29

ancora sulla legittimazione ad agire: quella del rappresentante della comunione non è  
quella dell'amministratore

20322 .....31

ancora sul risarcimento del danno da esecuzione di lavori di manutenzione  
straordinaria: il condomino danneggiato è "terzo"

20555 ..... 32

ancora sulla presunzione di comunione: la canna fumaria sulla facciata può essere in  
proprietà solitaria in ragione della sua specifica destinazione

20847 ..... 34

ancora sulla legittimazione dell'amministratore : una questione sulla preclusione da  
giudicato interno

20914 ..... 35

danno da infiltrazioni dal lastrico solare di proprietà comune ma di uso esclusivo: non  
opera la disposizione dell'art. 1126 c.c.

20941 ..... 37

due precisazioni processuali

21067 ..... 37

ancora in tema di impugnazione di delibera assembleare: accertamento della proprietà  
esclusiva di bene condominiale: azione o eccezione

21478 .....41

servitù reciproche: ancora sull'opponibilità del regolamento condominiale  
contrattuale. Questione di particolare rilevanza, da decidere in pubblica udienza

21622 ..... 42

nascita del condominio e divisione ereditaria

21906 ..... 45

art. 1102 c.c. ed indennizzo per uso diretto (ed esclusivo) della cosa comune

concessione edilizia,  
aree destinate a  
parcheggio ed atto d'  
obbligo: limiti alla  
legittimazione dei  
condomini acquirenti  
in caso di  
inadempimento

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 06/07/2021, n.19052** si occupa di un caso non ricorrente, anche se di particolare interesse.

Il fatto:

Il condominio costituito in seguito all'edificazione di un complesso edilizio realizzato sulla base di un piano di lottizzazione con contestuale convenzione con il Comune conveniva in giudizio l'impresa costruttrice chiedendo

- A) di accertare e dichiarare che l'impresa non aveva adempiuto alle obbligazioni assunte con i contratti di compravendita in relazione all'attuazione degli obblighi di cui alla convenzione per la lottizzazione (ossia, la realizzazione di uno svincolo e la sistemazione di un'area a parcheggio) e condannarla al risarcimento dei danni conseguenti (da commisurarsi al costo necessario per la realizzazione delle opere e alla diminuzione del godimento e del valore dell'immobile);
- B) di accertare l'esistenza di gravi vizi costruttivi ai sensi dell'art. 1669 c.c., con conseguente condanna al risarcimento dei danni.

*L'impresa si costituiva e, rilevato che in virtù del piano di lottizzazione si era impegnata solo nei confronti del Comune, eccepiva la carenza di legittimazione dell'amministratore del Condominio.*

L'eccezione veniva accolta dai giudici del merito, con una sentenza che il Condominio impugnava per Cassazione, non incontrando, tuttavia, il favore della Corte, la quale lo rigetta rilevando che:

- costituisce giurisprudenza consolidata quella in forza della quale, "**la convenzione**, stipulata tra un **comune e un privato costruttore**, con la quale questi, al fine di conseguire il rilascio di una concessione o di una licenza edilizia, si obblighi a un **facere** o a determinati adempimenti nei confronti dell'ente pubblico (quale, ad esempio, la destinazione di un'area ad uno specifico uso), **non** costituisce un **contratto di diritto privato**, nè ha specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento dei contrapposti interessi delle parti stipulanti, configurandosi come atto intermedio del procedimento amministrativo volto al conseguimento del provvedimento finale, dal quale promanano poteri autoritativi della pubblica amministrazione" (così, da ultimo, Cass. 22573/2020). - - per l'effetto, l'atto d'obbligo **non può essere qualificato come contratto a favore di terzi**, ai sensi dell'art. 1411 c.c., i privati acquirenti dell'immobile edificato non hanno alcuna possibilità di rivendicare diritti sulla base di esso (v. al riguardo la pronuncia delle sezioni unite n. 4016/1998), "salva l'ipotesi che esso sia stato trasfuso in una disciplina negoziale all'atto del trasferimento delle singole unità immobiliari" (ex multis, Cass. 2742/2012).
- pertanto, **solo** a fronte della **trasfusione degli obblighi, di realizzazione dello svincolo e di sistemazione dell'area, negli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari, i proprietari delle suddette unità immobiliari potevano rivendicare il diritto ad essere risarciti del danno derivante dalla mancata esecuzione delle opere.**

In concreto, l'affermazione di difetto di legittimazione veniva ancorata al fatto che negli atti di compravendita non si faceva riferimento all'atto d'obbligo, ma, esclusivamente, all'obbligazione di ultimare i beni "in oggetto secondo quanto risulta dai capitoli che si allegano al presente atto"; correttamente, quindi i giudici del merito hanno identificato l'oggetto del contratto nei beni oggetto di compravendita e non nelle opere di cui alla convenzione di lottizzazione. Quindi: *"mancando la trasfusione degli obblighi nei singoli contratti di compravendita, i condomini non potevano vantare diritti sulla base della convenzione e non potevano quindi chiedere di essere risarciti dell'eventuale danno subito dalla mancata realizzazione delle opere"*.

## 19054

condominio, sistema tavolare e pubblicità costitutiva: non solo sull'esistenza del diritto, ma anche sulla sua libertà da vincoli (nella specie servitù acquistata per usucapione)

**N**on riguarda problematica di frequente insorgenza la fattispecie esaminata da **Corte di Cassazione, sez. II Civile, 6 luglio 2021, n. 19054**.

Convien, proprio in considerazione della specificità della questione (sistema tavolare), rinviare alla lettura integrale della sentenza. Qui basti ricordare (sul presupposto che nelle ex provincie auto-ungariche è ancora in uso, appunto, il c.d. sistema tavolare, per il quale l'intavolazione ha, a differenza della trascrizione nei registri immobiliare, efficacia costitutiva del diritto dominicale) che la causa traeva origine dalla domanda che una condomina, nonché proprietaria esclusiva di un fondo confinante con un'area scoperta di proprietà condominiale - convenne il suddetto condominio davanti al Tribunale per sentir accertare il suo *diritto di servitù di passo gravante, a vantaggio del proprio fondo, sul sentiero di collegamento con la pubblica via esistente nella suddetta area condominiale*. Adduceva, a fondamento della domanda, che tale *servitù, mai intavolata, era sorta per usucapione*, giacché il passaggio sul suddetto sentiero era stato esercitato in modo pubblico e indisturbato fin dal 1947, prima dai suoi genitori e poi da lei; precisava altresì che l'esperimento della confessoria servitutis si era reso necessario a seguito di contestazioni avanzate dai condomini per la prima volta nel 2008.

Il condominio rimase contumace, ma intervenne in causa una condomina, società proprietaria di alcune unità immobiliari del fabbricato condominiale, che aveva acquistato dalla stessa attrice alcune unità immobiliari. La sentenza di appello, in riforma di quella di primo grado, rigettava la domanda, sul rilievo che il diritto di servitù vantato dall'attrice non era opponibile alla condomina società perché *l'atto pubblico con cui quest'ultima aveva acquistato dall'attrice porzioni del fabbricato non menzionava servitù gravanti sui beni condominiali ed era stato intavolato prima dell'iscrizione della domanda di usucapione*.

Avverso questa decisione proponeva ricorso per Cassazione la condomina soccombente, che – tuttavia – la Corte rigettava.

Il problema che la Cassazione è chiamata a risolvere riguarda il **concorso tra un diritto intavolato ed un diritto extra tavolare non incompatibile con questo** (nella specie, diritto di proprietà e diritto di servitù). Quel che si deve stabilire è se anche in caso di concorso può trovare applicazione il disposto del terzo comma dell'art. 5 del regio decreto n. 499/1929. Si trattava di stabilire, dice

la Corte, quale regola juris imponga il R.D. n. 499 del 1929, art. 5 per la soluzione del **conflitto tra diritti intavolati, acquistati inter vivos sulla fede del libro fondiario, e i diritti acquistati a titolo originario**; regola che il comma 3 di tale articolo poggia sullo stato soggettivo, di buona o malafede, dell'acquirente inter vivos ("*Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione*").

La Corte prende le mosse da un originario orientamento (sentenza n. 8193/1993) concludeva nel senso di affermare che (nel caso di conflitto tra chi si pretendeva titolare di una servitù non intavolata acquistata per usucapione e chi aveva acquistato la proprietà del fondo servente per atto inter vivos iscritto nel libro fondiario) doveva trovare comunque applicazione l'art. 5 del r.d. n. 499/1929, senza che fosse necessario operare senza distinzione alcuna in base alla compatibilità o incompatibilità tra il diritto extra tavolare e il diritto intavolato.

Concludeva, quindi, affermando che detta norma «regola il conflitto fra un diritto extra tavolare acquistato per usucapione, indipendentemente dall'iscrizione tavolare, ed un diritto tavolare acquistato per atto inter vivos con il concorso di detta iscrizione», dando **prevalenza al diritto acquistato per atto inter vivos efficacemente intavolato** e, quindi, se acquistato sulla fede del libro fondiario, ossia ivi **iscritto anteriormente** all'iscrizione del diritto acquistato per usucapione giudizialmente accertato o all'annotazione della relativa domanda.

Precisava, ancora, che la tutela ancorata al principio della pubblica fede cui è informato il sistema tavolare **non può estendersi a chi ha intavolato il suo acquisto versando in mala fede**, e tale è il soggetto che conosceva o avrebbe dovuto conoscere (secondo l'ordinaria diligenza) l'esistenza di altro diritto reale che altri aveva acquistato prima di lui. Diversamente opinare, secondo la Corte, porterebbe a delle conclusioni aberranti per l'ordinamento e, pertanto, *la conoscenza che si ha o si dovrebbe avere sulla situazione reale esclude che si sia acquistato sulla fede del libro fondiario*.

In sintesi **non vi è una situazione di incompatibilità tra diritto di proprietà di un soggetto su un fondo e il diritto di servitù di altro soggetto sul medesimo fondo proprio perché l'articolazione tra diritto (pieno) di proprietà e diritti reali parziari (es. servitù) è perfettamente compatibile con il quadro delineato in materia dal legislatore.**

Arriva, quindi, a concludere nel senso di affermare che – considerata la configurazione normativa del sistema tavolare – l'espressione «**restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario**», contenuta nel terzo comma dell'art. 5 del regio decreto n. 499/1929, va interpretata in senso estensivo e, quindi, la clausola di salvaguardia va intesa nel senso di involgere non solo **l'esistenza** del diritto, ma anche **la libertà** del bene. In un'interpretazione storica, osserva la Corte, il legislatore italiano, nel momento in cui ha recepito il sistema tavolare per le province ex austro-ungariche, ha inteso richiamarlo integralmente e, quindi, mantenerlo integro, con la conseguenza che efficacia dirimente (nel caso di contrasto tra diritti incompatibili) assume proprio la natura “costitutiva” dell'intitolazione, con la

conseguenza che **rilievo essenziale per la pubblica fede assume proprio il libro fondiario in ordine alla situazione giuridica del bene trasferito**, comprensiva della esistenza o inesistenza di pesi sul medesimo.

## 19094

ancora in tema di danno ex 2051 c.c.: è tutelato solo l'infortunato "incolpevole" e "diligente"

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. VI, 06/07/2021, n. 19094** è così massimata: *Esclusa la responsabilità del condominio per la caduta occorso a causa della neve e del ghiaccio che ricoprivano la pavimentazione del cortile dello stabile, atteso che nella specie l'evento era da imputarsi esclusivamente alla scarsa attenzione del danneggiato.*

L'ordinanza in commento si segnala soprattutto per la conferma (anche se per ragioni sostanzialmente processuali) della pronuncia di merito, che – peraltro – si colloca in un filone assolutamente uniforme, secondo il quale vi un rapporto di diretta proporzionalità tra la responsabilità oggettiva gravante sul custode ("salvo che non provi il caso fortuito") e l'aspettativa di prevedibilità dell'evento e la diligenza del danneggiato.

Il caso è questo:

Si doleva il ricorrente della reiezione della domanda risarcitoria proposta nei confronti del condominio, in relazione ad una caduta occorsagli sul pavimento di proprietà condominiale.

Deduceva, il ricorrente, in punto di fatto

- aveva agito ai sensi dell'art. 2051 c.c., ovvero in via di subordine ex art. 2043 c.c., indicando sin dall'atto di citazione *di essere caduto in corrispondenza dell'ingresso dello stabile condominiale, "per la presenza di ghiaccio o neve non rimossa" sul pavimento, "lastricato a mattonelle (qualcuna anche sconnessa)"*;
- adduceva la sussistenza di una "situazione di pericolosa *insidia* del pavimento", giacchè esse ne "evidenziavano la *sconnessione*", articolando prova testimoniale diretta, tra l'altro, a dimostrare che le *mattonelle erano "rotte e sconnesse"*;
- il giudice di prime cure, tuttavia, respingeva la domanda risarcitoria, sul presupposto che l'attore - quantunque avesse dedotto "la circostanza che la pavimentazione fosse *sconnessa*", facendone "oggetto pure di istanza di prova, - aveva, in realtà, ***ricondotto la caduta non ad un inciampo, bensì ad una scivolata, ovvero ad un fatto privo "di qualsiasi rilievo ai fini della decisione, perchè del tutto scollegato dall'eziologia della caduta"*** come dallo stesso individuata;
- il giudice di appello rigettava l'appello, confermando la reiezione della domanda risarcitoria, quantunque "con motivazioni diverse", ovvero che il ricorrente **non avrebbe fatto "nessun accenno alla sconnessione delle piastrelle come causa della caduta, attribuita definitivamente soltanto alla presenza di neve"** (non essendo stato, nell'appello, "menzionato neppure il ghiaccio"), ed inoltre che **"i fatti di causa come allegati" non consentissero di affermare che lo stato dei luoghi presentasse "un'obiettiva pericolosità"**;

- la Corte territoriale quindi, attribuiva la causa della caduta alla condotta negligente dello stesso danneggiato, essendo la presenza della neve "visibile e nota all'attore, sia perchè era caduta per tutta la giornata, sia perchè egli era già passato da quello stesso luogo per entrare all'interno del locale" (sito nello stabile condominiale), nonchè risultando la "presenza di ghiaccio, alle ore 23.00 circa del 15 dicembre", non solo "assolutamente prevedibile", ma tale da imporre "una cautela adeguata ad una situazione di potenziale rischio".

Questo accertamento di fatto viene confermato dalla Cassazione, che evidenzia come il "caso fortuito" possa esse considerato anche il fatto del danneggiato: non è l' insidia costituita dalla sconnessione delle piastrelle, bensì la mancanza di prudenza e diligenza del danneggiato, che non ha prestato la dovuta attenzione, richiesta da una situazione di oggettivo pericolo (non imputabile al custode) costituita dalle avverse condizioni atmosferiche.

\*\*\*

La dedotta violazione dell'art. 2051 c.c. non trova il favore della Corte (seppur per ragioni essenzialmente processuali (ferma la conferma della correttezza del percorso ermeneutico sopra riassunto e fatto proprio dai giudici del merito).

Il ricorrente censura la sentenza impugnata

- nella parte in cui afferma che l'allora appellante *non avrebbe fatto "nessun accenno alla sconnessione delle piastrelle come causa della caduta, attribuita definitivamente soltanto alla presenza di neve"* (non essendo stato, nell'atto di gravame, "menzionato neppure il ghiaccio"), e "i fatti di causa come allegati *non consentono di affermare che lo stato dei luoghi presentava un'obiettiva pericolosità"*,
- nella parte in cui assume che "le deduzioni aggiunte nel prosieguo del giudizio, nei successivi scritti difensivi" "sono tardive ed irrilevanti", sicchè "correttamente il Giudice di prime cure non ne ha tenuto conto"
- sussistevano, in ogni caso, entrambi i presupposti della responsabilità da cose in custodia, ovvero, *l'alterazione della cosa* - qui "consistita nella presenza di neve e ghiaccio sul pavimento sconnesso" e la *sua imprevedibilità e invisibilità*,

La Corte, per rigettare il ricorso, lo qualifica come inammissibile: la censura si ancora all'assenza di menzione (nella sentenza di merito) alla sconnessione della pavimentazione, per cui, in assenza del predetto elemento, la causa della caduta sarebbe da attribuire alla negligenza del ricorrente: la censura, infatti, è prospettata "sub specie" di "violazione ed errata applicazione dell'art. 2051 c.c."

Ebbene, osserva la Cassazione che:

- a. il vizio ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), "consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa"

- b. mentre "l'**allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa** è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità" (da ultimo, "ex multis", Cass. Sez. 1, ord. 13 ottobre 2017, n. 24155, Rv. 645538-03; Cass. Sez. 1, ord. 14 gennaio 2019, n. 640, Rv. 652398-01; Cass. Sez. 1, ord. 5 febbraio 2019, n. 3340, Rv. 652549-02);
- c. le Sezioni Unite (Cass. Sez. Un., sent. 26 febbraio 2021, n. 5442) hanno precisato, il "**discrimine** tra l'ipotesi di violazione di legge in senso proprio a causa dell'**erronea ricognizione** della fattispecie astratta normativa e l'ipotesi della **erronea applicazione** della legge in ragione della carente o contraddittoria ricostruzione della fattispecie concreta è segnato, in modo evidente, dal fatto che solo quest'ultima censura, è mediata dalla **contestata valutazione delle risultanze di causa**", risultanze qui costituite dal contenuto degli atti defensionali del R.;
- d. poiché, nel caso concreto, non veniva in considerazione la valutazione delle risultanze di causa, bensì

che il vizio prospettato, dunque, attiene alla *verifica del contenuto della domanda* (causa del sinistro era la disconnessione della pavimentazione condominiale, oppure la sola presenza su di essa di ghiaccio o di neve). Quindi, il vizio avrebbe dovuto esser formulata ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), prospettando la *mancata corrispondenza tra chiesto e pronunciato*, e dunque l'esistenza di un vizio processuale.

## 19128

una volta tanto le infiltrazioni non vengono dal tetto, ma dalla falda freatica: di esse risponde per intero il condominio: la fondazione è parte comune

La pronuncia di **Cassazione civile sez. VI, 06/07/2021, n. 19128** si occupa di un caso di "infiltrazioni a rovescio"

Il condomino proponeva ricorso per Cassazione avverso la sentenza del giudice del merito che condannava il condominio alla esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le cause delle *infiltrazioni provenienti dalla falda freatica sottostante l'edificio condominiale, che avevano danneggiato la proprietà esclusiva dell'attrice sita al piano seminterrato, confermando* - qui la riforma della sentenza di primo grado - il diritto del condomino danneggiato al risarcimento del danno per l'inutilizzabilità forzata della proprietà solitaria.

La Corte di merito affermava che l'intercapedine dalla quale provenivano le infiltrazioni risultava di proprietà condominiale.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso rilevando come fosse stato accertato che **la causa delle infiltrazioni derivava dalla falda acquifera esistente nell'intercapedine posta tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra, e perciò comune ex art. 1117 c.c., in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato (Cass. Sez. 2, 15/02/2008, n. 3854).**

Per l'effetto, si richiamava al suo consolidato orientamento, a mente del quale,

- a. **il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno**, sicchè risponde ex art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (da ultimo, Cass. Sez. 6 - 2, 12/03/2020, n. 7044)
- b. la **compressione o la limitazione del diritto di proprietà**, che siano causate dall'altrui fatto dannoso (nella specie, tracimazione di acqua proveniente da falda acquifera esistente nell'intercapedine sottostante l'edificio) sono suscettibili di valutazione economica non soltanto se ne derivi la necessità di una **spesa ripristinatoria** (cosiddetto danno emergente) o di **perdite dei frutti** della cosa (lucro cessante), ma anche se la compressione e la limitazione del godimento siano sopportate dal titolare **con suo personale disagio o sacrificio** (cfr. Cass. Sez. 2, 17/12/2019, n. 33439; Cass. Sez. 2, 27/07/1988, n. 4779).

## 19248

un obiter su area esterna destinata a parcheggio che diventa bene comune, se tale destinazione risulta dal titolo concessorio

**Di Cassazione civile sez. II, 07/07/2021, n. 19248** par sufficiente richiamare il passaggio motivazionale afferente l'aspetto qui considerato.

Si afferma che **l'area esterna di un edificio condominiale, della quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio e sia stato omissso qualsiasi riferimento nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, può essere ritenuta di natura condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in quanto soggetta alla speciale normativa urbanistica dettata dalla L. n. 1150 del 1942, art. 41-sexies, ove venga accertato che sia destinata a parcheggio secondo la prescrizione della concessione edilizia, originaria o in variante, e che poi, in corso di costruzione, sia stata riservata a tale fine e non impiegata, invece, per realizzarvi opere di altra natura (ex plurimis, Cass. 08/03/2017, n. 5831).**

## 19250

ancora una conferma sulla legittimazione dell'amministratore; ancora sul "valore" delle cause di impugnazione della delibera assembleare: rileva la natura totalmente caducatoria dell'eventuale accoglimento della domanda

**La Corte**, con **Cassazione civile sez. II, 07/07/2021, n.19250** è chiamata a pronunciarsi sull'impugnazione di alcune delibere assembleari (cause riunite) nella quali veniva in contestazione, in primis, la questione della legittimazione processuale dell'amministratore.

Preliminarmente, dice la Corte, si deve esaminare l'eccezione di inammissibilità del controricorso, che la ricorrente ha formulato nella memoria, sul rilievo che *l'amministratore del Condominio di fosse privo di poteri al momento del conferimento del mandato ai difensori*, e che la successiva ratifica dell'assemblea condominiale non avrebbe effetti processuali (è richiamata Cass. Sez. U. 13/06/2014, n. 13431).

La Corte ritiene infondata l'eccezione, ribadendo che:

1. in materia di condominio negli edifici la giurisprudenza consolidata di questa Corte Suprema afferma, a partire dalla sentenza delle Sezioni Unite 06/08/ 2010, n. 18331, che **l'amministratore può costituirsi in giudizio ove convenuto, ovvero proporre tempestiva impugnazione ove soccombente** (nel quadro generale di tutela urgente di quell'interesse comune che è alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui è investito), essendo peraltro **onerato di chiedere all'assemblea, unica titolare del relativo potere, la ratifica del suo operato**. Tale ratifica vale a **sanare retroattivamente** la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità.
2. la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita **soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3.**
3. quindi, l' amministratore, infatti, può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, **senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea**, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso (ex plurimis, Cass. 21/05/2018, n. 12525; Cass. 25/05/2016, n. 10865; Cass. 23/01/2014, n. 1451).

La seconda questione che viene affrontata riguarda la determinazione del valore della controversia, nel caso di impugnazione di delibera assembleare.

La Cassazione conferma la decisione di appello, ritenendo corretto la parametrizzazione del valore della causa nello scaglione di valore indeterminabile, affermando che è condivisibile l' opinamento secondo il quale nella controversia tra un condomino ed il condominio avente ad oggetto il criterio di ripartizione di una parte soltanto della complessiva spesa deliberata dall'assemblea, il valore della causa dovrebbe determinarsi in base all'importo contestato e non all'intero ammontare di esso, non tiene conto che **la sentenza che dichiara la nullità o pronuncia l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale produce un effetto caducatorio unitario**, che opera, e non potrebbe essere diversamente, **nei confronti di tutti i condomini**, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro.

E', perciò, consequenziale che

- a. **la domanda di impugnazione del singolo non può intendersi, perciò, ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio, estendendosi, piuttosto, alla validità dell'intera deliberazione** (Cass. 25/11/1991, n. 12633).
- b. ancor più nel caso in cui il condomino, impugnando una delibera assembleare, denunci una **pluralità di vizi che ne possono determinarne l'invalidità**, e quindi proponga contestualmente una pluralità di domande giudiziali, che hanno in comune il petitum (la declaratoria di nullità e/o la pronuncia di annullamento della

deliberazione assembleare) ma con **distinte causae petendi**, corrispondenti: in questi casi, evidentemente, **la causa ha valore indeterminabile** (Cass. 20/07/2020, n. 15434, in sede di regolamento di competenza in materia di impugnazione di delibera condominiale; Cass. 20/07/2020, n. 15434, in materia di impugnazione di delibera di assemblea societaria).

## 19251

sul carico suntuari del decreto ingiuntivo per oneri condominiali in caso di pagamento prima del deposito del ricorso, ma dopo il termine assegnato nella monitoria

### **La Cassazione civile sez. II, 07/07/ 2021, n.19251**

Il condomino opponente aveva spiegato opposizione avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio per il pagamento di quote non corrisposte, assumendo di aver già onorato il debito, prima dell' opposizione, con pagamento che il condominio aveva accettato.

Ebbene, proprio su tale presupposto, l' opposizione è accolta, seppur in grado di appello, ed avendo, il giudice del gravame, revocato l' ingiunzione.

La Corte, rigetta il ricorso proposto dal condominio, rilevando che:

- andava considerata la modestia (€ 1,45) del credito residuo e l' integrale pagamento delle residue rate prima del deposito del ricorso, il condomino, quindi, non doveva sopportare le spese della fase monitoria, evidenziando che neppure si poneva una questione di imputazione del pagamento, dal momento che la somma versata corrispondeva a quella portata dal decreto ingiuntivo, al netto degli accessori
- nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, **quando il debitore abbia provveduto al pagamento della sorte capitale anteriormente all'emissione del provvedimento monitorio, le spese processuali relative alla fase monitoria rimangono a carico dell'ingiungente**, in quanto solo l'originaria legittimità sostanziale e processuale del decreto consente la liquidazione delle spese di lite in suo favore, là dove il decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di un credito già estinto per sorte capitale è illegittimo (ex plurimis, Cass. 15/04/2010, n. 9033; Cass. 09/08/2007, n. 17469).
- in fatto si valorizza che la somma era stata accreditata sul conto corrente del Condominio in data antecedente all'emissione del decreto ingiuntivo, la censura implica accertamenti in fatto, non consentiti in sede di giudizio di legittimità.

La pronuncia, come ognuno vede, offre un utile viatico (quasi una linea-guida) in tema di rapporto tra morosità ed azione giudiziale per il recupero del credito, letta, com'è evidente, nell' ottica della buona fede.

ancora una conferma  
sull'obbligo di  
custodia: nella specie,  
il portico  
condominiale

La fattispecie considerata da **Cassazione civile sez. II, 07/07/2021, n.19253** è molto articolata, soprattutto in fatto: qui la citiamo per l'affermazione distesa in tema di portico condominiale e obbligo di custodia.

Si discuteva dell'obbligo del condominio di realizzare interventi riparatori-ripristinatori e di coibentazione del portico condominiale, per neutralizzare le infiltrazioni che da esso si ingeneravano e che andavano ad interessare un appartamento in proprietà solitaria.

Il giudice di primo grado (preso atto che i lavori di coibentazione erano stati eseguiti) ha rigettato la domanda di risarcimento del danno, rilevando che i danni erano riconducibili a vizi originari e, quindi, non imputabili al condominio.

Accertamento rovesciato in appello, che, di contro, condannava il condominio al ristoro del danno, che liquidava nel quantum definito in sentenza.

Decisione non condivisa dal condominio, che proponeva ricorso per cassazione, che, tuttavia, la Corte rigettava, rilevando (per quel che qui interessa) che

- il ricorrente (richiamando Cass. 18/02/2011, n. 4012), affermava che l'insufficiente coibentazione del solaio intermedio tra il portico di proprietà comune e l'appartamento sovrastante non rileva ai fini dell'attribuzione al Condominio della responsabilità da cose in custodia ai sensi dell'art. 2051 c.c..
- di contro (non potendosi, in sede di legittimità, dar seguito ad ulteriori accertamenti di fatto sull'effettiva causa dell'infiltrazione) *non rileva che la funzione del portico condominiale fosse di proteggere l'ingresso dell'edificio e non di isolare l'appartamento sovrastante*, poichè ciò che conta è che il **danno sia derivato da una parte comune dell'edificio**.
- in questa situazione, secondo la giurisprudenza consolidata, **il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde, in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorchè tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile** (Cass. 12/03/2020, n. 7044; Cass. 12/07/2011, n. 15291)
- per quel che riguarda la valorizzazione del danno non patrimoniale (che la corte di appello ha "presuntivamente" 2727 c.c. riconoscibile) trattasi, secondo la Cassazione di affermazione condivisibile, essendo *dimostrato il danno alla vita di relazione ed alla salubrità della vita familiare sulla base del riscontro oggettivo (in sede di CTU) dei fenomeni di significativo ammaloramento delle pareti e del pavimento dell'appartamento in cui gli attori-appellanti hanno vissuto, e il fatto che tale situazione sia durata per lunghi anni* non dimostra, come pretenderebbe il ricorrente, che il disagio non fosse reale e importante, ma soltanto che **gli attori-appellanti hanno dovuto convivere con esso**, cercando anche di porvi rimedio con soluzioni che si sono rivelate di scarsa utilità quando non,

paradossalmente, peggiorative (distacco dal riscaldamento centralizzato, e installazione di infissi coibentanti).

## 19254

condominio minimo  
e lavori urgenti sulle  
parti comuni

Di condominio minimo si occupa ancora **Cassazione civile sez. II, 07/07/2021, n.19254**

A seguito di denuncia di danno temuto, proposto da un comunista-condomino il giudice aveva ordinato ai convenuti, proprietari dell'appartamento ubicato al piano terra dello stesso edificio, di eseguire lavori per far cessare i rischi alla stabilità del solaio.

Il Tribunale, adito dal denunciante per la condanna dei convenuti ad eseguire i lavori indifferibili ed urgenti, ed al risarcimento dei danni, in subordine da responsabilità precontrattuale, rigettò la domanda escludendo profili di responsabilità dei convenuti, sia a titolo precontrattuale sia per la mancata esecuzione dei lavori di ristrutturazione, il cui ritardo era dipeso dall'atteggiamento dell'attore.

La decisione veniva confermata dalla Corte di Appello, la quale rilevava che nella fattispecie concreta doveva farsi applicazione delle norme di cui agli artt. 1104 e 1105 c.c., in forza delle quali il singolo comproprietario dell'edificio non può pretendere che gli altri comproprietari eseguano, in via esclusiva, le opere necessarie all'utilizzazione del bene comune, comprese quelle indispensabili per la stabilità.

Decisione che l'attore non condivideva ed avverso la quale proponeva ricorso per Cassazione, che, tuttavia, non incontrava il favore del giudice del gravame, sulla base del fatto che *nella fattispecie si controverte di lavori urgenti su parti comuni nell'ambito di un condominio minimo.*

Corretta era, dunque, la decisione assunta dai giudici del merito, che ritenevano che il condomino-comproprietario non avesse titolo per pretendere dall'altro condomino l'esecuzione dei lavori,

- il disposto degli artt. 1104-1105 c.c., gli imponeva di azionare il rimedio previsto dall'art. 1105 c.c.
- ovvero, in alternativa, di provvedere lui stesso, ove ricorresse l'urgenza, chiedendo poi il rimborso pro quota.

Opinamento corretto, osserva la Corte, atteso che

- a. la giurisprudenza di legittimità ha chiarito da tempo che **la diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 c.c., in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici**, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a **mera trascuranza** degli altri partecipanti e, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'**urgenza**, trova fondamento nella considerazione che, mentre (1.) nella **comunione** i beni comuni costituiscono **l'utilità finale** del diritto dei partecipanti, (2.) nel

- condominio i beni comuni rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali**, sicchè la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione.
- b. anche nel caso di "**condominio minimo**", cioè di **condominio composto da due soli partecipanti**, trova applicazione l'**art. 1134 c.c.** e perciò la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, nel senso della assoluta indifferibilità (ex plurimis, Cass. 16/04/2018, n. 9280; Cass. 12/10/201, n. 21015).
  - c. in ipotesi di **interventi indifferibili**, infatti, è **consentito l'intervento diretto del condomino anche senza l'autorizzazione degli organi condominiali**, e perciò anche senza azionare lo strumento previsto dall'art. 1105 c.c., per rimediare all'inerzia/opposizione da parte da parte dell'altro condomino (ex plurimis, Cass. 22/06/2017, n. 15548; Cass. 22/03/2012, n. 4616).

Quindi, mancando, in capo all'attore, il titolo per pretendere dalla controparte l'esecuzione dei lavori, ciò impedisce di configurare il danno connesso alla mancata esecuzione degli stessi come effettivamente reclamabile dal ricorrente. Infatti, costui, in quanto partecipante al condominio, quindi obbligato egli stesso alla conservazione delle parti comuni, avrebbe potuto

1. o eseguire direttamente i lavori urgenti e poi chiedere il rimborso pro quota,
2. o sollecitare il rimedio ex art. 1105 c.c.
3. egli, invece, ha preferito agire come se obbligati ad eseguire i lavori fossero soltanto i convenuti (comproprietari-condomini) e su questo presupposto erroneo ha strutturato la pretesa risarcitoria.

Decisione di segno contrario a quanto provvisoriamente assunto in sede cautelare

Niente, dunque, di nuovo sotto il sole.

## 19435

comunione di  
proprietà solitaria ed  
impugnazione di  
delibera assembleare  
(nel testo previgente  
dell'art. 76 disp. att.) ;  
ancora sui limiti  
negoziali alle  
innovazioni

**Con Cassazione civile sez. II, 08/07/2021, n.19435** la Corte è chiamata ad occuparsi di quella particolare comunione che quella legale tra coniugi.

Due coniugi impugnavano una delibera assunta dall'assemblea, avente ad oggetto alcuni lavori che altri condomini intendevano eseguire nel sottotetto.

Il Tribunale accertò, sulla base dell'espletata CTU, che il sottotetto era stato trasformato da costoro in una sopraelevazione con modifica della falda del tetto, in violazione dell'art. 4 e dell'art. 8 del regolamento condominiale, i quali prevedono rispettivamente la proprietà comune dei tetti ed il divieto di ogni opera esterna sulle unità immobiliari di proprietà individuale che modifichi

l'architettura, la simmetria o il decoro del fabbricato, negando, quindi, che i due condomini resistenti avessero diritto di eseguire l'intervento.

La Corte d'appello superava il rilievo sul difetto di legittimazione attiva di una dei due coniugi in quanto comproprietario della porzione compresa nel condominio, in regime di comunione legale con la moglie che, dopo essere intervenuta in giudizio, vi aveva rinunciato. I giudici di secondo grado confermavano la sentenza di primo grado, rilevando che l'intervento di recupero del sottotetto aveva, in realtà, determinato la realizzazione di una sopraelevazione che fuoriusciva dalla sagoma del fabbricato con demolizione della porzione di tetto sovrastante ed innalzamento di 50 cm. della facciata, *in contrasto con il regolamento, innovazione ex art. 1120 c.c. che non poteva essere autorizzata con la maggioranza raggiunta, inferiore a quella di cui all'art. 1136 c.c., comma 5.*

Due sono gli spetti che qui interessano, valorizzati dalla Corte per provenire al rigetto del gravame.

#### **A) legittimazione e diritti del comproprietario:**

- a norma dell'art. 67 disp. att. c.c., comma 2 nella formulazione ratione temporis applicabile, antecedente alle modifiche introdotte dalla L. n. 220 del 2012, qualora una porzione compresa nell'edificio condominiale **appartenga a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante** in assemblea designato dai comproprietari interessati, o in mancanza individuato per sorteggio dal presidente (principio che resiste anche **oggi**, salva la necessità della designazione di un **rappresentante comune ex art. 1106 c.c.**)
- comunque, sia se è limitato il diritto alla partecipazione ed all'intervento, non lo è quello dell'informativa: **tutti i comproprietari pro-indiviso della unità immobiliare devono essere individualmente convocati all'assemblea e mantengono il potere individuale di impugnarne le deliberazioni ove sussistano le condizioni di cui all'art. 1137 c.c.** (Cass. Sez. 2, 18/02/2000, n. 1830; Cass. Sez. 2, 27/07/1999, n. 8116; Cass. Sez. 2, 11/11/1992, n. 12119; Cass., sez. 2, 24/01/1980, n. 590; Cass. Sez. 2, 12/01/1978, n. 124)
- se si tratta di **immobile facente parte di una comunione legale coniugale**, opera l'art. 180 c.c., comma 1, a norma del quale la **rappresentanza in giudizio per gli atti relativi all'amministrazione dei beni della comunione spetta ad entrambi i coniugi** e, quindi, ciascuno di essi è legittimato ad esperire qualsiasi azione, non solo le **azioni di carattere reale** o con effetti reali, dirette alla tutela della proprietà o del godimento dell'immobile, ma anche, come nella specie, **le impugnazioni delle deliberazioni condominiali** che si assumono pregiudizievoli alla sicurezza o al decoro del fabbricato o all'uso delle parti comuni, senza che sia indispensabile la partecipazione al giudizio dell'altro coniuge, non vertendosi in una ipotesi di litisconsorzio necessario (arg. da Cass. Sez. 2, 26/07/2013, n. 18123; Cass. Sez. 2, 27/02/2009, n. 4856; Cass. Sez. 2, 30/10/2007, n. 22891; Cass. Sez. 2, 09/01/2006, n. 75)

- proprio perché ciascuno dei comproprietari pro indiviso della unità immobiliare ha autonoma legittimazione ad impugnare le deliberazioni dell'assemblea condominiale, nessun rilievo hanno le scelte (e le diverse, rispetto a quelle originariamente assunte, determinazioni) dai comproprietari, trattandosi di **legittimazione disgiunta ed autonoma**: *“nessun rilievo hanno come dissenso preclusivo del diritto di azione individuale può ravvisarsi, come si suppone dai ricorrenti, nella circostanza che alcuno dei comproprietari abbia dapprima aderito all'impugnazione proposta da altri e poi rinunciato all'azione”*.

## B) limitazioni negoziali (da regolamento) alle proprietà solitarie.

La Corte ribadisce il proprio consolidato ammaestramento con riferimento alla validità delle disposizioni regolamentari che stabiliscano il **divieto assoluto di apportare modifica alle parti esterne dell'edificio**:

- l'autonomia privata ha la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà
- il regolamento può validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. ed arrivare al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2019, n. 29924; Cass. Sez. 2, 05/11/2019, n. 28465)
- le modificazioni apportate da uno dei condomini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli e configurano l'interesse degli altri partecipanti al condomino ad agire a tutela della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

Oltre ai **limiti (ulteriori) di natura negoziale, ricorda la corte, esistono dei limiti legali**, quelli, appunto, posti dall'art. 1102 c.c.. Ribadisce, infatti, la Corte, la realizzazione da parte di un condomino di una modifica nella sua proprietà esclusiva, ai fini dell'utilizzo delle parti comuni, rimane sottoposta, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al divieto di alterare la destinazione della cosa comune, nonché a quello di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (precisandosi, ancora, che si tratta di valutazione di merito, non sindacabile in sede di legittimità).

una lancia spezzata  
(per implicito) a  
favore della  
prorogatio.  
Rendicontazione  
condominiale e  
rendiconto della  
gestione

**B**reve, ma di grandissimo interesse la decisione pronunciata da **Cassazione civile sez. II, 08/07/2021, n.19436.**

Il tribunale accoglieva la domanda proposta da alcuni condomini, nei confronti dell'amministratore revocato dal Tribunale e volta ad ottenerne la condanna, a rimborsare agli attori la somma da questi percepita a titolo di oneri condominiali.

Affermava il Tribunale che, a seguito della revoca giudiziale (cui era peraltro seguita nuova nomina assembleare), si era reso *inadempiente all'obbligo di rendiconto per la gestione relativa al periodo intercorso fino alla revoca / e dall' inizio del mandato)*

La Corte di appello confermava, affermato che, *fermo l'obbligo di rendiconto gravante sull'amministratore revocato ex art. 1713 c.c.*, l'amministratore revocato era stato "riconfermato" nell'incarico dall'assemblea con delibera non impugnata, ed aveva comunque presentato i rendiconti per gli anni correnti, tutti approvati dall'assemblea con delibere parimenti non impuginate, sicché alcuna rimostranza i singoli condomini potevano più opporre al riguardo.

La Corte, che accoglie il ricorso, pone alcuni interessanti arresti in diritto.

**Amministratore cessato ed amministratore in carico: un solo obbligo, ma due distinti doveri.**

I ricorrenti si lamentavano dell' omessa pronuncia sulla domanda avente ad oggetto l'esibizione dei giustificativi di cassa, delle fatture, della documentazione contabile e del libro cassa ed entrate, nonché sulla conseguente richiesta di deposito formulata con l'atto introduttivo del giudizio di primo grado, ed ancora sulla dedotta idoneità e sufficienza della stessa documentazione prodotta dall'amministratore a seguito dell'ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c..

Il motivo espone altresì che le questioni concernenti la prorogatio imperii nell'intervallo tra il decreto di revoca giudiziale e la nuova nomina assembleare, nonché la mancata impugnazione delle deliberazioni di approvazione dei bilanci erano estranee ai motivi dedotti in citazione.

La corte pone un'interessante distinzione tra i doveri di rendicontazione, gravanti sull'amministratore in carica e su quello cessato.

Si tratta di due distinti obblighi:

- A) l'amministratore di condominio, che sia stato **revocato** (e possiamo aggiungere, per logica, anche che sia comunque cessato) dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria (come avvenuto nella specie), **è tenuto, ai sensi dell'art. 1713 c.c.** (norma applicabile per l'assimilabilità dell'amministratore al mandatario con rappresentanza: cfr. Cass. Sez. 2, 16/08/2000, n. 10815) a **rendere il conto della sua gestione ed a rimettere ai condomini tutto ciò che abbia ricevuto per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa**, indipendentemente dall'esercizio al quale le somme si riferiscono, atteso che, una volta revocato, il mandatario non ha più titolo per trattenere quanto gli è stato somministrato dal mandante (arg. da Cass. Sez. 3, 11/08/2000, n.

10739). L'amministratore revocato, pertanto, dovendo **rendere il conto del suo operato**, è chiamato a giustificare, attraverso i necessari documenti giustificativi, in che modo abbia svolto la sua opera, mediante la prova di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico sia stato eseguito e di stabilire se il suo operato sia stato conforme ai criteri di buona amministrazione.

- B) intuitivamente diverso (diciamo noi) è l'obbligo di rendicontazione per **l'amministratore in carica**, disciplinato dall'art. 1130 bis c.c. il quale (fondato sul registro di contabilità; sul riepilogo finanziario e sulle note sintetiche) è volto al diverso fine di giustificare la gestione annuale, per consentire ai condomini di approvare il rendiconto dell'esercizio corrente e le spese
- C) Questa differenza fa capire perché la Corte affermi che **la circostanza che, dopo la revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea abbia poi nominato nuovamente l'amministratore revocato** (si precisa, in fattispecie, come la presente, non regolata razione temporis dall'art. 1129 c.c., comma 13, introdotto dalla L. n. 220 del 2012) **non esonera lo stesso dall'obbligo di rendiconto**.

E qui c'è un interessante passaggio, in tema di prorogatio.

La Corte ne parla e, per il modo in cui ne parla, sembra proprio voler dire che la prorogatio è tutt'ora operante: essa, dice la Cassazione,

- **certamente non opera, per il periodo susseguente alla revoca ed antecedente alla costituzione del nuovo incarico da parte dell'assemblea, alcuna "perpetuatio" o "prorogatio" di poteri in capo all'amministratore di condominio revocato,**
- **ma non opera non potendosi ravvisarsi una presumibile volontà conforme dei condomini in tal senso, e piuttosto supponendo la revoca l'esplicitazione di una volontà contraria alla conservazione dei poteri di gestione.**

Il che porta a concludere che, laddove non vi sia espressa revoca (o altra contraria manifestazione di volontà) la prorogatio opera, dovendosi considerare l'assenza di una contraria volontà dei condomini, come assenso tacito alla prosecuzione dell'incarico.

Ma il fatto che sia intervenuta la **revoca, non esonera l'amministratore (mandatario), seppur revocato, dal presentare il rendiconto: in tal senso dovendosi ritenere che ciò nulla ha a che vedere con l'approvazione dei bilanci (rectius, rendiconti) da parte dell'assemblea.**

Il fatto che siano stati comunque approvati i rendiconti relativi agli esercizi precedenti è irrilevante, giacché **l'inoppugnabilità conseguita da tali rendiconti non impugnati** (Cass. Sez. 2, 31/05/1988, n. 3701; Cass. Sez. 2, 14/07/1989, n. 3291; Cass. Sez. 2, 20/04/1994, n. 3747; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, n. 5254) **non esclude che, estinto il mandato per revoca, l'amministratore debba rendere in conto della gestione ex art. 1713 c.c. e,**

**quindi, dare prova delle somme incassate e degli esborsi per l'esercizio corrente.**

## 19556

ancora sul risarcimento del danno da infiltrazioni, provenienti da proprietà esclusiva: se non si tratta di incuria o di carenze manutentive, bensì di originari vizi costruttivi tollerati dal proprietario esclusivo, non si applica l'art. 1126 c.c., ma solo l'art. 2015 c.c.

**La Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, 8 luglio 2021, n. 19556.**

La Corte di appello, in parziale riforma della sentenza di primo grado, condannava il condominio al *risarcimento dei danni subiti dall'unità immobiliare dell'attore, sita al secondo piano dell'edificio, a cagione delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva dell'attore.*

Il giudice di primo grado inquadrava la fattispecie nell'ambito definito dall' **art. 1126 c.c.**, ripartendo, così, le spese di ripristino e riparazione tra il proprietario dell'unità immobiliare danneggiata e del lastrico solare (un terzo), e il Condominio convenuto (due terzi), nelle proporzioni indicate dalla norma stessa

La Corte d'appello andava di diverso avviso, rilevando che in corso di causa si era accertato che le cause delle infiltrazioni erano da imputare *non già a usura e a carenze manutentive, ma a difetti originari di costruzione della copertura*, ha applicato il criterio di imputazione di responsabilità indicato dall'**art. 2051 c.c.**, così onerando delle spese in oggetto il solo proprietario del lastrico solare, senza alcuna partecipazione del Condominio.

La censura avanzata dal proprietario del lastrico (ritenuto unico responsabile del danno) veniva dichiarata inammissibile, anche se – a fondamento del gravame, questi invocava quanto statuito dalle Sezioni Unite della Cassazione con sentenza n. 9449/2016, pubblicata il 10 maggio 2016.

La Corte d'appello di Napoli ha affermato che la responsabilità per i danni cagionati dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva del ricorrente, giacché riferibili (come accertato in fatto sulla base delle risultanze peritali) a vizi e carenze costruttive dell'immobile, alla luce dei difetti delle pendenze e del punto di raccolta, nonché dell'assenza di giunti dilatativi, è da ascrivere unicamente, ai sensi dell'art. 2051 c.c., al medesimo proprietario esclusivo e non anche al convenuto condominio.

Le censura formulata è, infatti, ritenuta inammissibile, ai sensi dell'art. 360 bis c.p.c., n. 1 (cfr. Cass., Sez. Un., 21/03/2017, n. 7155), *avendo la sentenza impugnata deciso la questione di diritto oggetto di lite in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte e non offrendo il ricorso argomenti per mutare orientamento.*

Proprio il principio di diritto enunciato da Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, consente di ribadire che in tema di condominio negli edifici, qualora **l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incumbenti sull'amministratore ex art. 1130 c.c., comma 1, n. 4, nonché**

sull'assemblea dei condomini ex art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, regolandosi il **concorso di tali responsabilità, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.**, a meno che non risulti la prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare.

Nel caso concretamente sottoposto all'esame della Corte, si accertava (con apprezzamento sottratto al sindacato di legittimità dell'efficacia eziologica delle rispettive condotte asseritamente lesive) che la causa dei danni era imputabile non alla omissione di riparazioni del lastrico dovute a vetustà, ipotesi cui torna applicabile l'art. 1126 c.c., quanto riconducibile a **difetti originari** di progettazione o di esecuzione dell'opera, **indebitamente tollerati dal singolo proprietario**, con conseguente **responsabilità del solo medesimo proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c.**, e non anche - sia pure in via concorrenziale - del condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, ma non ad eliminarne i vizi costruttivi originari (invoca, quali precedenti, gli arresti di Cass. Sez. 2, 21/11/2016, n. 23680; Cass. Sez. 3, 19/06/2013, n. 15300; Cass. Sez. 2, 15/04/2010, n. 9084; Cass. Sez. 3, 18/06/1998, n. 6060).

Questo, dunque, il principio di diritto affermato:

*In tema di condominio negli edifici, dei danni da infiltrazioni cagionati dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di uso esclusivo, imputabili non alla omissione di riparazioni del bene, quanto a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, risponde soltanto quest'ultimo, agli effetti dell'art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - il condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, e non ad eliminarne i vizi costruttivi originari.*

## 19557

esecuzione  
immobiliare per oneri  
condominiali ed  
accettazione tacita:  
un memento per i  
difensori

**P**resenta uno spiccato interesse processuale la pronuncia di **Cassazione civile sez. VI, 08/07/2021, n.19557.**

Il giudizio è stato introdotto dal Condominio per sentir accertare in capo al convenuto la qualità di erede del defunto padre e dunque di proprietario per acquisto iure successionis di porzioni immobiliari comprese nell'edificio condominiale.

Tali porzioni di provenienza ereditaria erano state oggetto di pignoramento nel corso di una procedura di espropriazione immobiliare promossa dal Condominio. Il giudice dell'esecuzione del Tribunale poiché non risultava trascritta l'accettazione dell'eredità a cura dell'erede-debitore esecutato, prima di disporre la vendita, aveva richiesto di procedere alla trascrizione dell'atto comportante accettazione tacita dell'eredità, al quale fine il Condominio procedente aveva domandato, con ricorso ex art. 702-bis c.p.c. del 20 aprile 2017, l'accertamento giudiziale dell'acquisto della qualità di erede.

La domanda era accolta, ma qui non interessano tanto gli sviluppi processuali del contenzioso, quanto l'affermazione di un principio che presenta un particolare interesse pratico, nell'ipotesi di incardinamento di un contenzioso espropriativo, nell'ipotesi di successione ereditaria riferita all'immobile escusso.

Afferma testualmente la Corte:

- a. spetta al giudice dell'esecuzione **verificare d'ufficio la titolarità, in capo al debitore esecutato, del diritto (di proprietà o diritto reale minore) pignorato sul bene immobile**, mediante l'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente o fatta integrare dal giudice stesso, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., commi 2 e 3. Da tale documentazione deve risultare altresì la trascrizione di un titolo di acquisto dell'immobile in favore del debitore esecutato;
- b. qualora, peraltro, sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di **provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede - debitore esecutato, il creditore procedente**, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, **può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, sempre però che esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, ripristinando così la continuità delle trascrizioni** a gli effetti dell'art. 2650 c.c., comma 2.
- c. qualora, invece, **il chiamato all'eredità, come avvenuto nella specie, abbia compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile ai sensi dell'art. 2648 c.c.**, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex lege ai fatti di cui agli artt. 485 o 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, **la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza** (Cass. Sez. 3, 26/05/2014, n. 11638).

## 19558

la disciplina del condominio è suscettibile (anche ex art. 1117 bis) di applicazione estensiva

Una conferma a cognizioni acquisite (rafforzata oggi dal richiamo ad un inequivoco dato normativo) viene da **Cassazione civile sez. VI, 08/07/2021, n.19558**, che ribadisce la tendenziale invocabilità delle norme sul condominio in tutti i casi di “*parti comuni*” tra

- *più unità immobiliari*
- *più edifici*
- *più condomini di unità immobiliari*
- *più condomini di edifici*

Si trattava, nella fattispecie dell'opposizione alla pretesa di un Consorzio monitoriamente azionata, per ottenere il pagamento delle spese consortili

approvate nel rendiconto per un esercizio per l'anno corrente e per l'esercizio successivo. Per il Tribunale, trattandosi di consorzio volontario, non risultava comunque accertato l'atto di adesione al consorzio da parte del dante causa dell'opponente, né da parte di quest'ultimo.

Il ricorrente si doleva della mancata applicazione dell'art. 1118 c.c., traendo dall'atto costitutivo del medesimo consorzio la conclusione che si tratti di consorzio di organizzazione costituito fra privati, con cui gli iniziali contraenti, tutti proprietari di lotti oggetto dei successivi lavori di edificazione, avevano inteso vincolare i proprietari delle singole unità imponendo una servitù inerente alle strade private, alla fornitura d'acqua ed agli ulteriori servizi.

La Corte ritiene il ricorso inammissibile, rilevando, per quanto qui interessa, che la decisione della questione di diritto da parte del giudice di merito è conforme alla giurisprudenza della Corte e l'esame delle censure non offre elementi per mutare l'orientamento della stessa, con conseguente inammissibilità del ricorso ex art. 360 bis c.p.c., n. 1 (Cass. Sez. U., 21/03/2017 n. 7155).

Si ribadisce che in tema di consorzi volontari costituiti fra proprietari d'immobili per la gestione di parti e servizi comuni, la partecipazione o l'adesione ad esso da parte dell'acquirente di un immobile compreso nel consorzio deve risultare da una valida manifestazione di volontà costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito, non sindacabile in sede di legittimità.

Costituisce, del resto, orientamento consolidato, quello secondo il quale **le disposizioni in materia di condominio (come può ora argomentarsi anche dall'art. 1117-bis c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012) possono, invero, ritenersi applicabili al consorzio costituito tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, assumendo, tuttavia, rilievo decisivo la volontà manifestata dagli stessi consorziati con la regolamentazione statutaria, ovvero anche tacitamente, se non sia imposta dalla legge o dallo statuto la forma scritta.**

Dunque, solo l'accertamento di tale adesione (fondata sull'autonomia privata) al consorzio può far sorgere l'obbligazione di versare la quota stabilita dagli organi statutariamente competenti, legittimando la pretesa di pagamento dell'ente (Cass. Sez. 2, 03/10/2013, n. 22641; Cass. Sez. 2, 04/12/2007, n. 25289; Cass. Sez. 2, 30/03/2005, n. 6666).

## 20071

---

un richiamo al condominio in tema di tempestività dell'appello proposto con ricorso avverso l'ordinanza resa ex art. 702 bis e quater c.p.c

Ribadisce principi (essenzialmente di rilevanza processuale) **Cassazione civile sez. II, 14/07/2021, n. 20071** che pronuncia in tema di tempestività dell'impugnazione.

La Corte di Appello aveva dichiarato l'inammissibilità per tardività dell'appello proposto avverso l'ordinanza di condanna resa ex art. 702 quater c.p.c. perché il gravame non era stato proposto entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza, ed era stato proposto con ricorso.

Sosteneva il ricorrente l'irrelevanza della forma prescelta e, soprattutto, che era alternativamente valorizzabile il germe di trenta giorni decorrenti vuoi dalla comunicazione, vuoi dalla notificazione.

Entrambe le prospettazioni sono rigettate, affermando la Corte la regola generale per cui, per stabilire la tempestività dell'impugnazione **rileva il momento in cui viene compiuta la formalità alla quale l'ordinamento ricollega l'esercizio dell'azione.** E, quindi,

- a. se l'appello è erroneamente proposto **con ricorso anziché con citazione** (si fa richiamo alla impugnazione avverso sentenze in materia di opposizione ad ordinanza-ingiunzione, pronunciate ai sensi della L. 24 novembre 1981, n. 689, art. 23 in giudizi iniziati prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150) "... ove 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,
  1. a questa regola fa eccezione la **materia condominiale** (impugnazione di delibera assembleare, peraltro "ante riforma") che è regolata il **diverso principio**, non suscettibile di applicazione al di fuori dello specifico ambito, affermato con riguardo alla sanatoria delle impugnazioni delle **deliberazioni di assemblea di condominio spiegate mediante ricorso (ove, appunto, è sufficiente che il ricorso sia "depositato" nel termine**
  2. peraltro, oggi il problema non si pone, avendo espressamente cassato la riforma (1137 co.2 c.c. ) l'uso del termine "ricorso", opzionando – di contro – la più neutra dizione : "... *ogni condomino assente, dissenziente o astenuto, può adire l'autorità giudiziaria, chiedendone l'annullamento...*"
  3. non è neppure possibile disporre la remissione in termini, atteso che non ricorrono i presupposti della pregressa esistenza di un consolidato orientamento giurisprudenziale poi disatteso da un successivo pronunciamento" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 2907 del 10/02/2014, Rv. 629584; conf. Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 5295 del 01/03/2017, Rv. 643182).
- b. **quando, invece, sia utilizzata la citazione in luogo del ricorso**, la sanatoria è, comunque, possibile, ma "... l'atto produce gli effetti del ricorso solo se **depositata** nel rispetto del termine indicato, **non essendo sufficiente la mera notificazione** entro la medesima data" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 10643 del 15/05/2014, Rv. 630775, in tema di opposizione agli atti esecutivi, che a norma del testo dell'art. 617 c.p.c. vigente antecedentemente alle modifiche recate dal D.L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito in L. 14 maggio 2005, n. 80, doveva proporsi con ricorso da depositare entro cinque giorni dal compimento dell'atto che si intendeva impugnare).
- c. in sintesi, **quel che conta è che nel termine perentorio previsto dalla legge sia assicurato il deposito dell'atto in cancelleria; quando**

**invece, la norma prevede che il giudizio vada proposto con citazione, ov'esso sia instaurato con ricorso, quel che rileva, ai fini della valutazione di tempestività, è la data in cui l'atto venga notificato alla controparte.** Poiché, nel caso di specie, la notifica è pacificamente avvenuta oltre il termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza conclusiva del giudizio di prima istanza, il gravame è stato proposto tardivamente.

\*\*\*

Va poi escluso che l'art. 702 quater prescriva un doppio termine di trenta giorni, rispettivamente dalla comunicazione e dalla notificazione del provvedimento conclusivo del giudizio di prima istanza. La previsione normativa è infatti chiarissima nel fissare, in ogni caso, un **termine unico di 30 giorni**, che ha, tuttavia, una diversa decorrenza, rispettivamente dalla **comunicazione** dell'ordinanza ex art. 702 ter c.p.c., nei confronti della parte costituita in prime cure, ovvero dalla sua **notificazione**, nel caso inverso. Va infatti ribadito che "L'ordinanza conclusiva del procedimento sommario di cognizione può essere appellata, dalla parte contumace, nel termine breve di cui all'art. 702 quater c.p.c., decorrente dalla notificazione della stessa, in difetto della quale trova applicazione il termine lungo di cui all'art. 327 c.p.c. che opera per tutti i provvedimenti a carattere decisorio e definitivo" (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 16893 del 27/06/2018, Rv. 649509).

Quindi, nessun discostamento dalle regole generali:

- il termine **breve** decorre, secondo la regola generale (art. 326 c.p.c., comma 1), da uno **specifico impulso di controparte**, ovvero dalla notifica del provvedimento impugnabile, il rito sommario costituisce uno strumento che il legislatore ritiene diretto alla celerità, oltre che alla semplificazione, del giudizio.
- l'applicabilità del **termine breve** non è affidata solo al potere dispositivo della parte interessata a stabilizzare gli effetti del provvedimento di prime cure, bensì - per l'evidente interesse pubblico che ormai viene riscontrato pure nel processo civile - **anche all'attività dell'ufficio che quell'ordinanza ha pronunciato**

quindi,

- a. mentre **la giurisprudenza di legittimità da sempre rimarca che il termine breve decorre solo dalla notifica effettuata a istanza di parte**, essendo invece allo scopo irrilevante la comunicazione dell'ordinanza pronunciata fuori udienza (in termini, cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 5615 del 08/06/1998, Rv. 516173),
- b. nel caso dell'ordinanza ex **art. 702 ter c.p.c.**, comma 6, **la decorrenza ha inizio "dalla sua comunicazione o notificazione"**.
  1. se l'ordinanza è emessa in udienza e la parte interessata ad appellarla è costituita, ma non è presente, non vi sarà comunicazione, perché ai sensi dell'art. 176 c.p.c., comma 2, l'ordinanza si ritiene conosciuta.

2. se l'ordinanza è emessa fuori udienza e la parte interessata ad appellarla non è contumace, a quest'ultima la cancelleria effettuerà la comunicazione (che deve essere integrale quanto a motivazione e dispositivo: cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7401 del 23/03/2017, Rv. 643833), onde *la parte vittoriosa sposta il suo concreto interesse alla notifica nella ipotesi in cui intenda avvalersi dell'esecutorietà del provvedimento, notificandolo, se del caso, unitamente al precetto.*
3. se l'ordinanza è emessa in udienza o fuori udienza e la parte interessata ad appellarla è contumace, si rientra nello schema classico: o la parte vittoriosa attiva la decorrenza del termine breve mediante la notifica dell'ordinanza, o viene applicato il termine lungo ex art. 327 c.p.c. (cfr. Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 32961 del 13/12/2019, Rv. 656499).

## 20072

una precisazione sulla legittimazione processuale limitata dell'amministratore, che (proprio per questa limitata perimetrazione) non è "mero esecutore"

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 14/07/2021, n. 20072**, in tema di legittimazione (processuale) dell'amministratore, fa chiarezza (mi verrebbe da dire ancora una volta) sulla questione dell'amministratore "mero esecutore delle delibere assembleari", ribadendo che la qualificazione ha un'emergenza esclusivamente processuale,

Si discuteva di richiesta di condanna al risarcimento dei danni subiti per l'inondazione verificatasi nell'immobile di proprietà degli attori nel corso di lavori di manutenzione del sovrastante terrazzo.

In primo grado vennero condannati i singoli condomini e mandato assolto il condominio; in appello la decisione fu parzialmente riformata attribuendosi la causa dell'evento dannoso a colpa concorrente del Condominio e del condomino, determinando nel 25% e nel 75% i rispettivi contributi, con condanna in solido dei medesimi.

Veniva, in questo contesto, in considerazione **la questione della legittimazione dell'amministratore e della necessità o meno) dell'autorizzazione dell'assemblea a costituirsi in giudizio.**

Ribadisce la Corte

- la Corte di merito ha respinto l'eccezione di invalidità della costituzione del Condominio, sollevata in ragione del difetto di valida delibera assembleare (e dell'assenza di successiva ratifica) e la sentenza d'appello è stata poi annullata con rinvio. Nel giudizio di rinvio il Condominio non si è costituito.
- l'eccezione di **difetto di legittimazione** è infondata: afferma Cass. Sez. 2, 29/01/2021, n. 2127 (che richiama numerosi precedenti cui si è dato seguito), sussiste **la legittimazione dell'amministratore a costituirsi in giudizio, senza necessità alcuna di autorizzazione dell'assemblea**, rispetto alla controversia relativa alla **domanda di risarcimento dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione di un bene condominiale,**

- essendo l'amministratore comunque tenuto a provvedere alla **conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 4**, e dunque processualmente legittimato nelle controversie risarcitorie correlate a tali facoltà conservative
- fin qui nulla di nuovo. Ma quel che rende interessante la pronuncia è la perimetrazione specificativa che la Cassazione rende con riferimento alla problematica sollevata dalla nota sentenza a SS.UU. (18331 e 18332 del 2010) che parla dell'amministratore come mero esecutore delle delibere dell'assemblea (meglio, come organo esecutivo)
  - precisa, infatti, la Cassazione che la sentenza non degrada in alcun modo la figura dell'amministratore, limitandosi a perimetrare i suoi poteri processuali, quando egli debba agire (o resistere) in giudizio al di fuori (o, comunque, oltre) le attribuzioni riconosciuteagli dagli artt. 1130 e 1131 c.c.)
  - testualmente: *“le considerazioni svolte sul punto dai ricorrenti ... rivelano un notevole fraintendimento del principio enunciato nella sentenza delle Sezioni Unite n. 18331 del 2010, al punto da concludere che tale pronuncia "demanda all'assemblea i poteri sulle azioni processuali?"*
  - ma, precisa la Corte, mentre è chiaro che – proprio secondo l'ammaestramento citato - **la preventiva autorizzazione o la successiva ratifica dell'assemblea per la costituzione in giudizio dell'amministratore sono imposti per i soli giudizi relativi alle parti comuni che esorbitano dalle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c.**
  - un' ulteriore precisazione sull' **efficacia, nei confronti dei condomini, della sentenza che condanna l'amministratore** al ristoro dei danni da cose in custodia: una precedente sentenza (Cass. 2012/2363: “Il condominio parziale - situazione configurabile per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale, in ordine a determinati beni o servizi appartenenti soltanto ad alcuni condomini - è privo di legittimazione processuale in sostituzione dell'intero condominio in ordine all'impugnazione per cassazione di una sentenza di merito, che abbia visto quest'ultimo parte di una controversia volta al risarcimento dei danni occasionati dall'esecuzione di un appalto dal medesimo conferito, a nulla rilevando che amministratore del condominio parziale ricorrente sia la stessa persona fisica, investita di tale ufficio nel condominio dell'intero edificio.”) resa tra le stesse parti aveva riconosciuto (ed a questo punto, inossidabilmente riconosciuto) la legittimazione dei singoli condomini ad impugnare la sentenza di condanna risarcitoria pronunciata nei confronti dell'amministratore del condominio e da questo non impugnata
  - ribadisce la Corte che **la sentenza di condanna del condominio in persona dell'amministratore al risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale afferma la responsabilità solidale ex art. 2055 c.c., comma 1, dei singoli condomini che rivestissero tale qualità al momento del fatto dannoso** (Cass. Sez. 2, 29/01/2015, n. 1674 “In tema di comunione condominiale e solidarietà passiva, **in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il**

principio della solidarietà, la responsabilità dei condomini nel caso di obbligazioni pecuniarie 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, secondo criteri simili a quelli dettati dagli art. 752 e 1295 c.c. Il risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale soggiace alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, comma 1, c.c., norma che opera un rafforzamento del credito, evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori pro quota, anche quando il danneggiato sia un condomino, equiparato a tali effetti ad un terzo, sicché devono individuarsi nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili, poiché la custodia, presupposta dalla struttura della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 c.c., non può essere imputata né al condomino, quale ente di sola gestione di beni comuni, né al suo amministratore, quale mandatario dei condomini.”).

## 20230

ancora sulla  
legittimazione ad  
agire: quella del  
rappresentante della  
comunione non è  
quella  
dell'amministratore

Una chiarificazione troviamo nel decesum di **Cassazione civile sez. II, 15/07/2021, n. 20230**: si discuteva dell'azione (decreto ingiuntivo) intentata dall' amministratore delegato, ex art. 1106 c.c., della comunione, costituita dai proprietari di una strada interpoderale, derivata dalla lottizzazione del terreno già di proprietà di un precedente, unico, proprietario.

Il decreto ingiuntivo veniva opposto, ma l' opposizione era rigettata, in base al rilievo che, *in assenza di impugnazione, la deliberazione di riparto della spesa costituiva titolo idoneo all'emissione del decreto ingiuntivo, essendo vincolante anche per gli assenti e i dissenzienti.*

Il Tribunale (adito in sede di gravame) riformava la decisione di primo grado, accogliendo l' opposizione e la sentenza veniva ricorsa per Cassazione.

Il controricorrente eccepiva il difetto di legittimazione dell'amministratore, essendo inesistente e invalido il mandato rilasciato dai comproprietari con verbale di assemblea, in assenza di sottoscrizione autenticata di ciascuno dei condomini. Secondo la controricorrente, il requisito di forma del verbale si imponeva in ragione del fatto che si abilitava al rilascio della procura ad litem.

La Corte ritiene l' eccezione manifestamente infondata, rilevando che:

- a. **l'amministratore della comunione non può agire in giudizio in rappresentanza dei partecipanti contro uno dei comunisti**, se tale potere non gli sia stato attribuito nella **delega di cui all'art. 1106 c.c., comma 2** (con la maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle quote “... l'amministrazione può essere delegata ad uno dei partecipanti o anche ad un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore”)
- b. all'amministratore della comunione non è applicabile analogicamente - per la presenza della disposizione citata, che prevede la determinazione

- dei poteri delegati la regola contenuta nell'art. **1131 c.c., comma 1 la quale attribuisce all'amministratore del condominio il potere di agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi** (Cass. n. 2170/1995; n. 4209/2014)
- c. l'investitura, in capo all'amministratore del potere di rappresentanza processuale della comunione, **non richiede che il verbale dell'assemblea che gliel' abbia conferita sia sottoscritto individualmente dai singoli condomini**
- d. la sottoscrizione del verbale da parte di tutti i condomini è, invece, necessaria qualora in un verbale di **assemblea condominiale si conferisca all'amministratore l'espresso specifico mandato di stare in giudizio in nome e per conto di alcuni o di tutti i condomini per far valere nel loro rispettivo interesse una pretesa assegnata alla loro sfera giuridica**, mentre nella specie il mandato riguarda lite nell'interesse della comunione nel suo complesso (cfr. Cass. n. 4623/1984): id est, non quando si discute di beni o servizi comuni, bensì di proprietà individuali

\*\*\*

La sentenza – poi – sviluppa una serie di considerazioni sul **fondamento dell'obbligo di contribuzione consortile**, che la portano ad accogliere il ricorso.

Ammoniscono gli ermellini che

- a. qualora ciascun acquirente di singole porzioni di un'area lottizzata si sia **impegnato, con l'atto di compravendita, ad adibire una striscia del proprio terreno a passaggio** in favore degli altri lotti, **nonché a partecipare ad un consorzio** per la costruzione e manutenzione della strada destinata ad assicurare detto passaggio, **la mancata partecipazione a tale consorzio non vale ad esentare l'acquirente medesimo dall'obbligo di contribuire "pro quota" alle spese affrontate per la realizzazione e gestione dell'opera, stante la configurabilità della costituzione di una comunio incidens sulla strada per effetto dell'indicato impegno (e la conseguente insorgenza dei doveri contemplati dall'art. 1104 c.c.), e, pertanto, non lo sottrae all'azione di recupero di dette spese, che venga proposta, nel termine prescrizione decorrente dalla rispettiva erogazione, dagli organi del consorzio stesso in qualità di rappresentanti degli altri comunisti"** (Cass. n. 4648/1987).
- b. l'errore dei giudici del merito è così stigmatizzato: il Tribunale non ha considerato che **la mancata adesione al consorzio lasciava ferma la qualità di comproprietario della strada**, con la conseguente applicabilità della norma dell'**art. 1104 c.c.** per cui ciascun partecipante alla comunione **deve contribuire nelle spese per la conservazione e il godimento della cosa comune**.

ancora sul  
risarcimento del  
danno da esecuzione  
di lavori di  
manutenzione  
straordinaria: il  
condomino  
danneggiato è “terzo”

**I**nteressante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 16/07/2021, n.20322**

L'attore (assumendo di essere proprietario di un appartamento e di una cantinola) conveniva al giudizio del Tribunale l'impresa esecutrice dei lavori straordinari ed il condominio committente, chiedendone la condanna al risarcimento del danno conseguente all'esecuzione di alcuni lavori.

Adduceva che, per consentire l'esecuzione dei lavori, aveva rilasciato gli immobili che poi gli erano stati restituiti con danni di vario genere.

Il Tribunale dichiarava il difetto di legittimazione attiva del condominio e condannava l'impresa al ristoro del danno.

La Corte di Appello, andando di diverso avviso, rigettava la domanda nei confronti dell'impresa e, in parziale accoglimento dell'appello incidentale, condannava il condominio a pagare in favore dell'attore un diverso importo, detratto quanto facente carico all'appellante-condomino della sua quota millesimale, rigettando la domanda di manleva del condominio nei confronti dell'impresa. Ciò perché il danneggiamento della proprietà solitaria, non era dipeso dalla cattiva esecuzione dei lavori da parte dell'impresa, ma erano stati conseguenza inevitabile dell'esecuzione delle opere deliberate dal condominio.

Il condominio convenuto proponeva ricorso per Cassazione, che non incontrava il favore della Corte.

Secondo la Corte riveste, “almeno per certi aspetti” valenza preliminare il motivo concernente il difetto di legittimazione del condominio ad "esperire azione risarcitoria nei confronti del condominio o degli altri condomini".

Precisa, di contro, la Corte che, i

- in tema di **risarcimento danni per l'esecuzione di lavori su parti comuni di un edificio condominiale**, poiché il condominio è un **ente di gestione privo di personalità giuridica** distinta da quella dei singoli condomini, **il condomino che ritenga di essere stato danneggiato da un'omessa vigilanza da parte del condominio nell'esecuzione dei lavori** (e' propriamente il caso di cui al ricorso in disamina) dovrà rivolgere **la propria pretesa risarcitoria nei confronti dell'amministratore, in qualità di rappresentante del condominio, il quale, a sua volta, valuterà se agire in rivalsa contro l'amministratore stesso** (cfr. Cass. 30.9.2014, n. 20557)
- ai fini del **risarcimento dei danni da cosa in custodia** di proprietà condominiale, piena è **l'equiparazione del condomino al terzo** (cfr. Cass. 29.1.2015, n. 1674, secondo cui devono individuarsi nei **singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili**, poiché la custodia, presupposta dalla struttura della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 c.c., non può essere imputata né al condomino, quale ente di sola gestione di beni comuni, né al suo amministratore, quale mandatario dei condomini)
- nell'alveo della responsabilità ex art. 2051 c.c., non hanno rilievo né le ragioni di doglianza, specificamente veicolate dal secondo mezzo di

impugnazione, secondo cui la corte partenopea non avrebbe individuato a carico del condominio "un qualunque comportamento in contrasto col principio del *neminem laedere*" (così ricorso, pag. 29) ed "avrebbe dovuto correttamente inquadrare la fattispecie in quella di danno collaterale o consequenziale ed imputarla all'appaltatore" (così ricorso, pag. 29), né ha rilievo la ragione di doglianza, specificamente veicolata dal quarto mezzo di impugnazione, secondo cui C.L. aveva "accettato tutte le opere e lavori da eseguirsi (...) (siccome) partecipe delle decisioni assembleari" (così ricorso, pag. 36).

Questo è l'aspetto della decisione che interessa direttamente la presente disamina, che – per il resto – si incentra esclusivamente sulla valutazione del contratto di appalto e del suo concreto manifestarsi, nell'ottica del ristoro del danno (da mancato ripristino dello scoperto, peraltro non previsto nel contratto di appalto).

## 20555

ancora sulla presunzione di comunione: la canna fumaria sulla facciata può essere in proprietà solitaria in ragione della sua specifica destinazione

Di presunzione di comunione si occupa **Cassazione civile sez. II, 19/07/2021, n. 20555**, avente ad oggetto l'accertamento della proprietà di una canna fumaria, insistente sulla facciata condominiale e modificata durante l'esecuzione di alcuni lavori condominiali, che un condomino (che aveva adibito la proprietà solitaria a ristorante) chiedeva fosse ripristinata a spese del condominio.

Il quale resisteva alla domanda di ripristino del percorso originario, opponendosi ai lavori di ripristino da eseguire sulla canna medesima, adducendo la contrastante previsione del regolamento condominiale. I giudici del merito rigettavano la domanda della ricorrente, condividendo la tesi del condominio che evocava la proprietà comune della suddetta canna.

Nel dettaglio (e per quel che qui interessa) il regolamento testualmente prevedeva che "*sono oggetto di proprietà comune indivisibile dei soli condomini proprietari di piani o porzioni di piani del suddetto stabile, escludendo espressamente tutti i proprietari dei locali ad uso negozio, il cortile interno, gli androni e gli adducenti agli spazi comuni... la scala ed i relativi pianerottoli dal piano interrato al piano terzo compreso... le canne fumare ed ogni altro bene da ritenersi proprietà comune a norma dell'art. 1117 c.c.*".

Per quel che qui interessa, la Corte accoglie il gravame rilevando che erroneamente la Corte di Appello ha escluso che la società ricorrente, quale proprietaria del locale ristorante, avesse anche la proprietà esclusiva della canna fumaria in questione sul mero rilievo secondo cui tale assunto era smentito per tabulas dal *regolamento originario*, il quale, lungi dal superare la presunzione di comproprietà di cui all'art. 1117 c.c., l'aveva, anzi, confermata, ribadendo la sua "*inclusione tra i beni comuni a tutti i condomini*" ed, in tal modo, escludendo l'appartenenza e/o l'utilizzazione esclusiva della stessa in capo al proprietario del locale.

Questo argomentare si pone – osservano gli Ermellini – in palese contrasto con il consolidato ammaestramento, secondo il quale (cfr. Cass. n. 8119 del 2004; Cass. n. 24015 del 2004; Cass. n. 10073 del 2018):

- a. la **presunzione di comunione** di cui all'art. 1117 c.c.,
  - postula la **destinazione, delle cose elencate in tale norma, al godimento od al servizio dei condomini**,
  - mentre viene meno allorché si tratti di un bene dotato di **propria autonomia ed indipendenza e pertanto non legato da una destinazione di servizio** rispetto all'edificio condominiale
- b. si tratta di **presunzione, che è juris tantum**, può essere, pertanto, **vinta dal titolo contrario**,
  - non solo per l'ipotesi in cui il titolo convenzionale che dà luogo alla nascita del condominio includa, espressamente od implicitamente, un dato bene nell'ambito della proprietà esclusiva di uno dei condomini,
  - ma anche l'ipotesi in cui, all'atto del frazionamento dell'edificio, un dato bene, sia pur rientrante nell'ambito di quelli elencati nell'art. 1117 c.c., abbia una sua specifica destinazione a servizio di un appartamento in proprietà esclusiva
- c. la presunzione prevista dall'art. 1117 c.c., deve, in effetti, **sempre fondarsi su elementi obiettivi che rivelino l'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento collettivo**, con la conseguenza che, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, **serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile**, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, ovvero risulti **comunque essere stato a suo tempo destinato dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso esclusivo**, in guisa da rilevare, in base ad elementi obiettivamente rilevabili, che si tratta di un bene avente una propria autonomia e indipendenza, non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, viene meno il presupposto per l'operatività della detta presunzione
- d. nello specifico della **canna fumaria**, anche se ricavata in parti comuni dell'edificio, non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad uno solo dei condomini ove destinata a servire esclusivamente l'appartamento o il locale cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione (cfr. Cass. n. 9231 del 1991)
- e. la **presunzione legale** di comunione, regolata dagli artt. 1117 c.c. e segg., opera, in effetti, sin dal momento in cui, a seguito del **trasferimento della prima unità immobiliare** suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, si determina il frazionamento della proprietà di un edificio (Cass. n. 3852 del 2020) e la costituzione di una situazione di condominio (cfr. Cass. n. 1610 del 2021, in motiv.) di quelle parti 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, salvo che dal titolo, come prima individuato, non risulti, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri (Cass. n. 26766 del 2014).

Elemento fondamentale, dunque, per definire se operi (o meno la presunzione di comunione) è:

- in primo luogo, il titolo
- quindi, la caratteristica oggettiva del bene e, nel dettaglio, la sua autonoma destinazione funzionale al servizio esclusivo di una proprietà solitaria
- non essendo sufficiente addurre, in contrario, la sola previsione del regolamento condominiale, dovendosi sempre esaminare se il bene pertinenziale sia o meno esclusivamente destinato, al momento del frazionamento e della vendita separata delle diverse porzioni immobiliari da parte dell'originaria proprietaria dell'edificio, all'immobile (locale ristorante acquistato dall'attrice) in proprietà solitaria.
- (nello specifico, osserva la Corte) la situazione dominicale può certamente esser modificata da una disposizione regolamentare non assembleare, ma – solo – contrattuale: ma, unicamente una volta che sia accertata la proprietà comune della canna fumaria, si potrà, poi, stabilire se, poi, la stessa sia stata, con una successiva disposizione regolamentare, *effettivamente riservata da tutti i condomini "ai soli proprietari degli appartamenti destinati ad uso residenziale la comproprietà sui suddetti beni"*, con esclusione del locale ristorante, **ove consentito dall'art. 1138 c.c., comma 4** (menomazione dei diritti dei singoli condomini sulle cose comuni) in relazione a quanto previsto dall'art. 1118 c.c., comma 2 (irrinunciabilità dei diritti del singolo condomino sulle parti comuni) e art. 1119 c.c. (indivisibilità delle parti comuni).

## 20847

ancora sulla  
legittimazione  
dell'amministratore :  
una questione sulla  
preclusione da  
giudicato interno

**A**ncora sulla legittimazione dell'amministratore (ed una conferma all'assunto fatto proprio dalle Sezioni Unite) si ha da **Cassazione civile sez. III, 21/07/2021, n. 20847**

A fronte dell'eccezione di irrituale costituzione del condominio nel giudizio di merito, perchè avvenuta senza che fosse prodotta, dallo stesso, alcuna delibera assembleare dalla quale risultasse che l'amministratore era stato autorizzato a costituirsi nel giudizio ex art. 645 c.p.c., per resistere alla domanda riconvenzionale proposta, (che riguardava il pagamento del maggior corrispettivo richiesto dall'impresa appaltatrice, per i lavori eseguiti in favore del condomino) la società ricorrente eccepiva - in assenza di ratifica dell'operato dell'amministratore da parte dell'assemblea condominiale - il difetto di legittimazione ad agire dell'amministratore medesimo.

La ricorrente, a suffragio dell'eccezione, eccepiva

- la violazione degli artt. 1130 e 1121 c.c., nonché dell'art. 75 c.p.c., in difetto delle necessarie delibere dell'assemblea condominiale di autorizzazione, all'amministratore, alla costituzione in giudizio, ed in assenza di ratifica del suo operato
- l'arresto con cui le Sezioni Unite hanno affermato che l'amministratore del condominio può, nel costituirsi in giudizio e nell'impugnare sentenza sfavorevole al condominio (allorché non si versi, come appunto nel presente caso, in taluna delle ipotesi di cui all'art. 1130 c.c.), anche agire in difetto di autorizzazione dell'assemblea, dovendo, però, ottenere necessaria ratifica del proprio operato, qui invece mancata (e' citata Cass. Sez. Un., sent. 6 ottobre 2010, n. 18331).

Replica la Corte che:

- a. dalla lettura del ricorso (ed anche della sentenza impugnata), emerge che i motivi di gravame non contemplavano la riproposizione dell'eccezione di difetto di legittimazione dell'amministratore condominiale
- b. sul punto, quindi, si era integrata una "preclusione da giudicato", atteso che il "difetto di legittimazione processuale (nella specie dell'amministratore di un condominio), attenendo alla **legittimità del contraddittorio**, nonché alla validità della sua costituzione, determina la **nullità degli atti processuali compiuti ed è rilevabile d'ufficio** in ogni stato e grado del procedimento, con l'unico **limite** del giudicato formatosi sul punto, **se la relativa eccezione è stata disattesa dal primo giudice e non riproposta in appello**" (Cass. Sez. 3, sent. 13 dicembre 2005, n. 27450, Rv. 587251-01).

## 20914

danno da infiltrazioni dal lastrico solare di proprietà comune ma di uso esclusivo: non opera la disposizione dell'art. 1126 c.c.

**A**ncora di lastrico solare ed infiltrazioni si occupa n **Cassazione civile sez. II, 21/07/2021, n. 20914**

Il caso:

- il condomino evocò al giudizio del Tribunale gli altri condomini per ottenerne la condanna alla riparazione, sistemazione e/o ricostruzione del lastrico solare di loro proprietà o uso esclusivo, che fungeva da copertura della porzione immobiliare di proprietà dell'attore, domandando altresì il risarcimento dei danni provocati dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico
- i convenuti resistettero alla domanda adducendo che il lastrico solare fosse una parte comune ex art. 1117 c.c. e che pertanto sussisteva la responsabilità solidale di tutti i condomini al risarcimento dei danni
- il Tribunale accolse la domanda, ed i convenuti proposero appello, che veniva accolto, rilevando il giudice del gravame che

- a. dalle relazioni peritali era stato accertato che le infiltrazioni dipendevano dalla cattiva manutenzione del lastrico solare e delle sue pertinenze;
- b. tale lastrico solare, in assenza di prove certe, doveva considerarsi parte comune dell'edificio ex art. 1117 c.c.;
- c. per gli obblighi di riparazione e di manutenzione andava perciò applicato **l'art. 1126 c.c.**; l'azione risarcitoria andava dunque proposta **nei confronti del condominio**, in persona dell'amministratore, con conseguente difetto di legittimazione passiva dei condomini convenuti.

L'originario attore proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte accoglieva sulla scorta del seguente argomentare.

In tema di condominio negli edifici,

- a. dei danni da infiltrazione nell'appartamento sottostante provocati, come si assume nella specie, da un **lastrico solare di proprietà condominiale, rispondono sia l'eventuale usuario esclusivo del bene, in ragione dell'art. 1126 c.c., sia comunque il condominio che sia inadempiente agli obblighi di manutenzione** su di esso gravanti
- b. l'applicazione dell'art. 1126 c.c. (erroneamente invocato dalla Corte) postula il presupposto della possibilità di **uso esclusivo del lastrico solare**, uso che può avere carattere reale o personale ed è comunque quello che risulta dal titolo (Cass. Sez. 2, 09/08/1999, n. 8532; Cass. Sez. 2, 21/05/1974, n. 1501; cfr. anche Cass. Sez. 2, 12/03/1993, n. 2988)
- c. se, per contro, l'uso del lastrico solare, anche se di proprietà esclusiva, **non sia limitato ad uno o più titolari, ma sia comune a tutti i condomini, l'art. 1126 c.c. neppure opera** (perché, in tal caso, il bene che origina il danno è comune: quindi "non comune a tutti i condomini")
- d. la sussistenza di **danni da infiltrazione** nell'appartamento sottostante implica la natura **extracontrattuale della responsabilità da porre in capo al condominio**, per il carattere comune del bene, nonché l'applicazione di tutte le disposizioni che disciplinano l'illecito aquiliano, ivi compreso **l'art. 2055 c.c.**, ben potendo il danneggiato agire o nei confronti del **condominio**, in persona dell'amministratore - quale rappresentante di tutti i condomini obbligati -, o nei confronti dei **singoli condomini solidalmente responsabili**, proprietari delle unità immobiliari al momento del fatto dannoso, cui è anche individualmente imputabile l'obbligo collegato alla custodia ed alla gestione dei beni di proprietà o di utilità comuni (cfr. Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449; Cass. Sez. 6 - 2, 12/03/2020, n. 7044; Cass. Sez. 2, 29/01/2015, n. 1674).

Ma, quel che va sottolineato, è che il discrimen per l'applicazione dell'art. 1126 c.c. sta proprio nell'uso (e proprietà) collettivo(a) del lastrico (che esclude l'applicazione della disposizione in commento, operando la regola generale dell'art. 1123 c.c.) o esclusivo (che – invece – presuppone il coinvolgimento parziale del condominio e, dunque, l'invocabilità dell'art. 1126 c.c.).

E quando il bene è "comune" opera la solidale responsabilità sia del condominio, sia dei singoli condomini.

Niente, dunque, di nuovo, sotto il sole.

## 20941

due precisazioni  
processuali

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. III, 21/07/2021, n. 20941** si evidenzia per due precisazioni di natura processuale.

- a. la prima: a fronte del ricorso promosso dal singolo condomino avverso la sentenza che condannava il condominio al ristoro del danno da infiltrazioni, rileva la Corte che il condomino, anche se non è stato parte nei gradi di merito, è legittimato a ricorrere in cassazione avverso la sentenza di condanna del condominio nell'interesse comune (come in generale è legittimato a impugnare), il che è stato confermato di recente da S.U. ord. 18 aprile 2019 n. 10934.
- b. per quel che riguarda la prova della legittimazione (meglio, della titolarità sostanziale): il ricorrente si limita a dichiararsi condomino - e ciò significa che intende agire come tale -, senza indicare alcun suo titolo di proprietà, né risulta che lo abbia allegato al ricorso; per altro verso il controricorrente eccepisce proprio che il primo non ha dimostrato la sua qualità di condomino. Quindi, non essendo stato successivamente depositato ex art. 372 c.p.c. il documento che attesti appunto la qualità di condomino del ricorrente, il ricorso risulta inammissibile.

Evidente che la precisazione riguarda più gli avvocati che gli amministratori, soprattutto quando intendano incardinare (in via autonoma e per conto di un singolo condomino) un eventuale giudizio di gravame, dovendosi – in tal caso e, quantomeno, a titolo precauzionale – dimostrare il possesso, in capo al ricorrente, della qualità di condomino.

## 21067

ancora in tema di  
impugnazione di  
delibera assembleare:  
accertamento della  
proprietà esclusiva di  
bene condominiale:  
azione o eccezione

Ancora di efficace assunzione di delibera assembleare si occupa **Cassazione civile sez. II, 22/07/2021, (ud. 22/01/2021, dep. 22/07/2021), n. 21067**

Il fatto: il condominio in persona dell'amministratore, conveniva in giudizio i convenuti chiedendo:

- la declaratoria di nullità delle di alcune delibere assembleari per la mancata convocazione di tutti i condomini e per mancanza della richiesta unanimità;
- la declaratoria del diritto del condominio a riavere la piena disponibilità della terrazza condominiale, libera da persone e cose; la condanna dei convenuti alla rimozione delle due verande installate sulla terrazza e al ripristino del preesistente stato dei luoghi;
- la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni per l'illegittima occupazione della terrazza e al pagamento delle spese processuali.

A fondamento della domanda adduceva che *con le suddette delibere i convenuti erano stati autorizzati a installare due verande sulla terrazza condominiale, ubicata sullo stesso piano dei loro appartamenti, con concessione limitata nel tempo e dietro corrispettivo e a condizione che tutti i condomini, anche quelli non presenti in assemblea, prestassero il relativo consenso scritto*; non essendosi concretamente verificate le condizioni previste, che con successiva deliberazione entrambe le autorizzazioni erano state revocate dall'assemblea, dopo aver preso atto che una condomina non aveva prestato il consenso scritto alla realizzazione dei manufatti: nonostante la revoca, i convenuti non avevano provveduto a rimuovere le verande, così privando gli altri condomini dell'uso del terrazzo.

Disposta (all'esito della costituzione dei due condomini convenuti e della comproprietaria) l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, costoro si costituivano in giudizio, alcuni per effetto dell'integrazione del contraddittorio e altri con intervento volontario.

Costoro, eccependo l'irritualità e la tardività della chiamata in causa, dichiaravano di non accettare il contraddittorio nei confronti degli interventori volontari e chiedendo la cancellazione della causa dal ruolo. In accoglimento dell'eccezione il Tribunale dichiarava l'estinzione del processo, compensando tra le parti le spese processuali.

Il Condominio proponeva appello, che veniva accolto condannando, quindi, gli appellati *a restituire al Condominio, libere da persone e cose, le due porzioni della terrazza di copertura del fabbricato dagli stessi occupate con le verande realizzate a servizio dei rispettivi appartamenti.*

Condivisa la tardività dell'eccezione di estinzione, la Corte qualificava l'azione proposta dal condominio come di **restituzione**, per cui, ai fini della prova, era sufficiente che l'attore avesse dimostrato l'avvenuta consegna in base a un titolo e il suo successivo venir meno: azione che, indipendentemente dalla difesa degli appellati, non era suscettibile di trasformazione in azione reale: dunque, in base all'art. 1117 c.c., esiste una presunzione di proprietà condominiale per i tetti e i lastrici solari, se il contrario non risulta dal titolo (e, nella concreta fattispecie sottoposta all'esame della Corte, agli atti di causa risultava la proprietà condominiale della terrazza, cui risultava potessero accedere anche gli altri condomini essendo in possesso delle chiavi delle porte di accesso alla medesima).

Proponevano ricorso per Cassazione i soccombenti (l'accordo intercorso tra questi ultimi e l'assemblea per l'occupazione con verande della terrazza era qualificato dalla Corte come "negozio atipico"), che – tuttavia- non incontrava il favore della Corte.

Richiama la Corte il proprio consolidato orientamento, secondo il quale:

- (Cass., sez. un., 25454 del 2013), in tema di condominio degli edifici, ove (come nella specie) il convenuto eccepisca la **proprietà esclusiva** di un bene ritenuto condominiale dagli attori, senza formulare apposita domanda riconvenzionale, ma sollevando una **semplice eccezione riconvenzionale**, tesa solo a ottenere il rigetto delle domande attoree mediante un accertamento incidenter tantum,

**non occorre integrare il contraddittorio nei confronti degli altri condomini .**

- qualora, dunque, 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;**
- ove ciò non avvenga e la domanda riconvenzionale sia decisa solo nei confronti dell'amministratore, **l'invalida costituzione del contraddittorio può, in difetto di giudicato espresso o implicito sul punto, essere eccepita per la prima volta o rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità**, con conseguente rimessione degli atti al primo giudice (Cass. n. 6649 del 2017). Nel caso sottoposto al suo esame rileva la Corte Come detto, i convenuti avevano sollevato una eccezione e non proposto una domanda riconvenzionale, come chiaramente affermato nella sentenza di secondo grado, peraltro non impugnata su tale specifico punto. Pertanto, non sussisteva un'ipotesi di litisconsorzio necessario di tutti i condomini, con al conseguenza che l'ordinanza che aveva disposto l'integrazione del contraddittorio nei loro confronti era da ritenersi inammissibile.

La corte (sempre con riferimento alla questione concernente l'integrità del contraddittorio) con specifico riferimento alla materia condominiale, ricorda che, essendosi tutti i condomini costituiti in giudizio, ancorché spontaneamente a mezzo di **intervento volontario, risultava, così, sanato** l'eventuale difetto di integrità del contraddittorio. La giurisprudenza di legittimità, dice la Corte, è pacifica nell'affermare che eseguire l'integrazione del contraddittorio trovava i suoi equipollenti nell'intervento volontario del litisconsorte pretermesso. Inoltre, tutti i condomini intervenuti si erano limitati a far proprie le domande, eccezioni e deduzioni fino ad allora svolte dal Condominio, accettando la causa nello stato in cui si trovava nel momento dell'intervento.

\*\*\*

Interessante precisazione pone la Corte con riferimento all'accertamento della proprietà esclusiva della terrazza.

Rilevavano i ricorrenti che la Corte d'appello avrebbe *errato nel ritenere la natura condominiale della terrazza de qua*. Osservano i ricorrenti che nel fabbricato vi sarebbero state due terrazze, una a livello degli appartamenti di proprietà dei medesimi e un'altra al di sopra degli stessi, per cui se gli originari costruttori del Palazzo avessero voluto estendere la comunione anche alla terrazza dove insistono gli appartamenti lo avrebbero espressamente dichiarato, al pari di come avevano fatto per la soprastante terrazza di copertura. Per cui, l'unica via per accedere alla terrazza soprastante era la porta posizionata sul pianerottolo del quinto piano, e solo per tale ragione le chiavi della stessa erano in possesso anche di altri condomini. Di conseguenza, la terrazza a livello adiacente agli appartamenti dei ricorrenti erano di loro proprietà esclusiva, sia perché ciò risultava dal tenore dei titoli che succedutisi nel tempo e che, in ogni caso, nulla dicevano in contrario, sia per le particolari

*caratteristiche della superficie in questione che soddisfacevano i criteri distintivi, elaborati dalla giurisprudenza di legittimità, per individuare le terrazze a livello* (cfr. Cass. n. 20287 del 2017; Cass. n. 21340 del 2017; Cass. n. 22339 del 2019). Così, la Corte d'Appello avrebbe dovuto disporre anche la nomina di un CTU per meglio comprendere la situazione dei luoghi di causa; oltre che avrebbe dovuto tenere conto del senso letterale dei termini utilizzati dalle parti onde qualificare la "la comunione alla soprastante terrazza di copertura del palazzo ed alla scalinata di accesso".

La Corte rileva l'infondatezza della censura: **l'azione di rivendicazione e quella di restituzione, pur tendendo al medesimo risultato pratico del recupero della materiale disponibilità del bene, hanno natura e presupposti diversi** (Cass. n. 13605 del 2000; cfr. Cass. n. 795 del 2000):

- a. **rivendicazione**: è azione di carattere reale, con la quale l'attore assume di essere proprietario del bene e, non essendone in possesso, agisce contro chiunque di fatto ne disponga onde conseguire nuovamente il possesso, previo riconoscimento del suo diritto di proprietà;
- b. **restituzione**: è azione di natura personale, a mezzo della quale l'attore non mira ad ottenere il riconoscimento di tale diritto, del quale non deve, pertanto, fornire la prova, ma solo ad ottenere la riconsegna del bene stesso, e, quindi, può limitarsi alla dimostrazione dell'avvenuta consegna in base ad un titolo e del successivo venir meno di questo per qualsiasi causa, o ad allegare l'insussistenza ab origine di qualsiasi titolo

In tema di azioni a difesa della proprietà, le difese di carattere petitorio opposte, in via di eccezione o con domande riconvenzionali, ad un'azione di rilascio o consegna non comportano una mutatio od emendatio libelli, ossia la trasformazione in reale della domanda proposta e mantenuta ferma dell'attore come personale per la restituzione del bene in precedenza volontariamente trasmesso al convenuto, né, in ogni caso, implicano che l'attore sia tenuto a soddisfare il correlato gravoso onere probatorio inerente le azioni reali (cosiddetta probatio diabolica), la cui prova, idonea a paralizzare la pretesa attorea, incombe solo sul convenuto in dipendenza delle proprie difese (Cass., sez. un., n. 7305 del 2014).

Nel caso concretamente sottoposto al suo esame, rileva la Corte che il rapporto negoziale instaurato tra il condominio e i due condomini con la delibera in questione veniva ricondotto ad un **negozio atipico idoneo a concedere il godimento** di porzioni del terrazzo condominiale in cambio di corrispettivo riconducibile, con la facoltà di realizzarvi i manufatti ivi descritti e con la convinzione che tutti gli altri condomini ratificassero per iscritto l'operato dell'assemblea.

Si trattava, pertanto di una mera azione di restituzione, che non andava in alcun modo ad incidere sull'ambito di operatività dell'art.1117 c.c. (esulando l'azione proposta dall'ambito proprio della realtà): anzi, trattandosi di contratti con cui si trasferisce solo il godimento di un bene si è in presenza di un negozio per sua natura temporaneo, per cui è sempre possibile la facoltà di recesso a prescindere da inadempimento.

servitù reciproche:  
ancora sull'  
opponibilità del  
regolamento  
condominiale  
contrattuale.  
Questione di  
particolare rilevanza,  
da decidere in  
pubblica udienza

**N**on dà una risposta, ma pone un' interessante digressione, richiedendo la soluzione di un problema di massima di particolare rilevanza, da decidere in pubblica udienza (e con sentenza) **Cassazione civile sez. II, 27/07/2021, n. 21478**

Si discuteva della legittimità di alcune opere di sopraelevazione realizzate dall' utilizzatrice in leasing in violazione del regolamento condominiale vigente, delle quali veniva richiesta la condanna alla rimozione o all'arretramento sino al rispetto della distanza minima legale dalla veduta esercitabile dal vicino immobile di proprietà della società attrice.

Accolta la domanda in primo grado, l'impugnazione proposta veniva dichiarata inammissibile, con sentenza che i soccombenti impugnavano per Cassazione.

Le ragioni di censura possono esser ricondotte, per quel che qui interessa, alla dedotta violazione o falsa applicazione degli artt. 2697,1350,2702,2659 e 2655 c.c., perché il Tribunale avrebbe erroneamente ritenuto opponibile alla ricorrente stessa il regolamento condominiale richiamato in atto di acquisto, ma mai trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Rileva la Corte come l' esame della censura presuppone la decisione circa **l'efficacia, e l'opponibilità all'odierna ricorrente, della clausola contenute nel regolamento condominiale, espressamente richiamato in atto di acquisto del bene immobile per cui è causa**, in virtù della quale sarebbero **vietate** non soltanto le **innovazioni**, ma anche le **modifiche interessanti le parti di proprietà comune o individuale dell'edificio**.

Nel decidere la questione era necessario tener conto che il regolamento condominiale risultava pacificamente *non trascritto* presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari territorialmente competente, ma *richiamato* nell'atto di acquisto ed accettato da parte acquirente, ha *natura contrattuale*.

Una clausola di detto regolamento conteneva il *divieto di eseguire "qualunque modifica o innovazione alle cose comuni" senza la preventiva approvazione della maggioranza dei condomini che rappresenti almeno i 2/3 del valore dell'edificio*.

Rileva la Corte come tale previsione non fosse meramente riproduttiva dell'**art. 1120 c.c., comma 1**, che nel rinviare alla disposizione dell'art. 1136 c.c., comma 5, prevede la predetta maggioranza qualificata soltanto per le **innovazioni**, ma non anche per le **semplici modifiche**, eseguite sulle parti comuni del fabbricato.

Una tale previsione (differente da quella codicistica) è idonea, secondo la Corte a costituire **servitù reciproche tra i diversi immobili compresi nell'edificio in condominio**: a conforto di tale conclusione si invoca Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14898 del 13/06/2013, Rv. 626819, secondo la quale *"In tema di supercondominio, le clausole del regolamento contrattuale che assoggettino al peso della immodificabilità ogni singola unità immobiliare oggetto di proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari, anche quando creino vincoli valevoli per gli aventi causa dalle parti originarie, non possono essere considerate nulle per violazione*

del principio del numero chiuso delle obbligazioni reali, giacché **non costituiscono obbligazioni "propter rem", dando, bensì, origine ad una servitù reciproca"**.

Ma, proprio per questa sua peculiare caratteristica, impone la necessità che la clausola contrattuale che istituisce la servitù reciproca sia ben definita nel suo contenuto: “ la clausola convenzionale – dice la Corte - **non può avere un contenuto generico o indeterminato nell'oggetto, poiché altrimenti si verrebbe a creare una servitù di non tacere o di non usare priva di qualsiasi specificità**, di guisa che il condomino, o i condomini, che fossero -in ipotesi- tenuti ad osservarla si troverebbero **di fatto privati di qualsiasi diritto di godimento di tutte o alcune delle parti comuni dell'edificio in condominio**, senza che a tale loro sacrificio corrisponda alcuna concreta utilitas del fondo dominante.

E, quindi, secondo il costante ammaestramento: “... *Le pattuizioni contenute nell'atto di acquisto di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale, che comportino restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva dei singoli condomini ovvero relative alle parti condominiali dell'edificio, **devono essere espressamente e chiaramente enunziate, atteso che il diritto del condomino di usare, di godere e di disporre di tali beni può essere convenzionalmente limitato soltanto in virtù di negozi che pongano in essere servitù reciproche, oneri reali o, quanto meno, obbligazioni "propter rem"**: ne consegue l'invalidità delle clausole che, con **formulazione del tutto generica ed inidonea, peraltro, a superare la presunzione ex art. 1117 c.c.**, limitano il diritto dei condomini di usare, godere o disporre dei beni condominiali, riservando all'originario proprietario l'insindacabile diritto di apportare modifiche alle parti comuni, con conseguente **intrasmissibilità di tale facoltà ai successivi acquirenti da quello**” (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 5336 del 02/03/2017, Rv. 643064; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4905 del 26/05/1990, Rv. 467385).*

In forza di questa potenziale nullità della clausola, ritiene la Corte di dover “sollecitare le parti alla discussione su questo specifico profilo della causa, che pur non risultando direttamente attinto dai motivi di ricorso è tuttavia suscettibile di essere rilevato d'ufficio, venendo in rilievo una potenziale ipotesi di nullità della clausola negoziale, rilevabile ex officio (Cass. Sez. U, Sentenza n. 26242 del 12/12/2014, Rv. 633504)”.

## 21622

nascita del  
condominio e  
divisione ereditaria

**D**i una particolare fattispecie di insorgenza del condominio si occupa  
**Cassazione civile sez. II, ord., 28 luglio 2021, n. 21622.**

Il fatto: il Tribunale di prima istanza dichiarava la comproprietà tra le parti del pianerottolo posto all'ultimo piano di un fabbricato, nonché sull'adiacente balcone, condannando i convenuti, alla rimozione dei manufatti che impedivano l'accesso all'attrice (al tempo stesso dichiarando che la proprietà dei convenuti era gravata da servitù di passaggio, esercitata a mezzo

scala, per consentire l'accesso dal pianerottolo comune, tramite transito nella soffitta dei convenuti, al tetto dello stesso stabile).

La Corte di Appello andava di parziale (diverso) avviso, rigettando la domanda confessoria della servitù di passaggio per l'accesso al tetto attraverso la soffitta degli appellanti e confermando nel resto.

Nel dettaglio osservavano che dal testamento del 1953, che era il titolo vantato dagli appellanti, emergeva che già alla data di redazione di tale atto, il fabbricato oggetto di causa vedeva la comproprietà tra il de cuius, ed altri soggetti, dovendosi quindi ritenere già sorto il condominio, con la comunione ex art. 1117 c.c., dei beni dalla legge contemplati, tra i quali rientrano anche le scale ed i pianerottoli, funzionali al transito lungo le scale (rispetto alle quali, a vincere la destinazione comune, non poteva essere addotto un "titolo contrario").

Ponevano impugnazione i convenuti soccombenti che non incontrava il favore della Corte, che lo rigetta argomentando come in appreso.

Quanto alla dedotta violazione dell'art. 1117 c.c. richiamavano gli ermellini l'orientamento di legittimità (Cass. S.U. n. 7449/1993) secondo il quale

- a. **in tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come nel caso di specie le terrazze di copertura, risultante dall'art. 1117 c.c., - il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria - può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari** (cfr. da ultimo Cass. n. 3852/2020, che ha ribadito come l'individuazione delle parti comuni operata dall'art. 1117 c.c., non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali).
- b. ne scaturisce l'importante conseguenza, a livello probatorio, secondo il quale **la ricomprensione del bene tra quelli comuni dispensa il condominio dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta "probatio diabolica"**, così che quando un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., poiché la prova della **proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni** che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condomino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità del bene (Cass. n. 3852/2020; per la

necessità di dover guardare al primo atto di trasferimento della proprietà di un bene da parte dell'originario ed unico proprietario, al fine di verificare l'esistenza di una valida riserva di un bene potenzialmente comune in capo allo stesso unico proprietario, si veda da ultimo Cass. n. 20693/2018).

- c. nello **specifico di scale e pianerottoli**, essi rientrano tra i beni comuni come individuati dall'art. 1117 c.c., e che pertanto **restano comuni, anche laddove siano stati realizzati da uno solo degli originari comproprietari** (così Cass. n. 4372/2015), ed ha confermato la natura comune del bene, anche nel caso in cui (Cass. n. 4664/2016), analogamente alla vicenda in esame, le rampe di scala, con il pianerottolo, integranti l'ultima parte della scala condominiale, erano poste fra l'ultimo piano dell'edificio e le relative soffitte sottotetto, appartenenti ad un unico proprietario, e ciò sulla base della considerazione per cui **le scale sono, in sé, una struttura essenziale del fabbricato e servono a tutti i condomini di questo come strumento indispensabile per l'esercizio del godimento della relativa copertura**. In tal senso, ricorda al Corte, si è stato affermato che (Cass. n. 15444/2007) le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, *conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 c.c., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla strada, in assenza di titolo contrario*, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio
- d. è stato quindi più volte ribadito che (Cass. n. 11405/1998) la **presunzione** (impropria) di proprietà comune di un bene compreso nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c., (nella specie: pianerottolo) può essere vinta quando vi sia un **titolo contrario** e si tratti di beni, di fatto, destinati al **servizio esclusivo** di una o più unità immobiliari, e ciò anche quando (cfr. Cass. n. 1498/1998) alcune rampe sono poste in concreto al servizio di singole proprietà.

Avendo la Corte del merito operato corretta applicazione di tali principi, la sentenza deve essere confermata. Essa, infatti:

- ha rilevato che **alla data del testamento era già sorto un condominio, attesa l'esistenza di una pluralità di proprietari delle unità presenti nello stabile,**
- quindi era già destinata ad operare la **previsione di cui all'art. 1117 c.c.**
- il pianerottolo oggetto di causa rientrava tra i beni comuni, come da elencazione normativa, e che quindi non poteva attribuirsi alcuna rilevanza alla eventuale diversa volontà del **testatore, che in ogni caso non avrebbe potuto disporre di beni che non gli erano appartenenti in maniera esclusiva**, in quanto **già divenuti comuni all'atto della nascita** del condominio

- nè era possibile (sempre dal testamento) ricostruire una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà delle parti comuni (Cass. n. 16292/20025)
- la regola proprietaria dettata dall'art. 1117 c.c., poteva nella specie ritenersi superata per le obiettive caratteristiche strutturali del pianerottolo, come ipotizzato ed ammesso dal citato precedente delle Sezioni Unite (in termini si veda anche Cass. n. 7889/2000; Cass. n. 11391/2002), in quanto tali **caratteristiche devono porsi in maniera obiettiva, poichè correlate alla destinazione del bene già ab origine** all'uso ed al godimento di una parte solo dell'immobile.
- infine, la finalità delle scale e del pianerottolo, come sopra evidenziato, escludevano la possibilità di rinvenire i connotati idonei ad escludere l'applicazione dell'art. 1117 c.c., **non potendosi peraltro invocare una situazione contingente, come la concentrazione della proprietà delle unità immobiliari al secondo piano e delle soffitte in capo ad un unico soggetto**, al fine di ravvisare quelle caratteristiche strutturali che derogano alla previsione di cui all'art. 1117 c.c...

## 21906

art. 1102 c.c. ed  
indennizzo per uso  
diretto (ed esclusivo)  
della cosa comune

Non propriamente di condominio si occupa **Cassazione civile sez. II, 30/07/2021, n.21906** la quale è chiamata a pronunciarsi sulla determinazione del diritto del comunista ad ottenere il corrispettivo per il godimento segregativo di un bene in comunione, realizzato da altro condomino. La sentenza, più che di condominio, si occupa di comunione, masi distende nell'esame di principi di interesse comune ai due sistemi giuridici.

Per quel che qui interessa, si dolevano i ricorrenti del fatto che la corte d'appello, nel riconoscere che l'uso segregativo dell'immobile da parte di un comunista lo obbligava a corrispondere all'altro la metà del canone, avesse implicitamente negato, in violazione delle norme sulla comunione, il diritto del singolo comproprietario all'uso diretto della cosa.

Tale doglianza la Corte condivideva, rilevando che

- -il comproprietario, il quale abbia il godimento di uno dei beni comuni senza un titolo giustificativo, deve corrispondere agli altri, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione pro quota del bene comune e dei relativi profitti, i **frutti civili**
- essi sono costituiti dal **corrispettivo del godimento dell'immobile** che si sarebbe potuto concedere ad altri, possono, solo in mancanza di altri più idonei parametri, essere individuati nei canoni di locazione percepibili per l'immobile (Cass. n. 7716/1990; n. 7881/2011; n. 17876/2019).
- l'obbligo dei vari partecipanti alla comunione di **non esercitare il godimento diretto** della cosa comune, che di norma compete a ciascun partecipante ai sensi dell'art. 1102 c.c., **sorge solo se ed in quanto venga deliberato, in sede di amministrazione della cosa**

**comune, di procedere alla sua utilizzazione con la forma del godimento indiretto**

- in difetto di una siffatta delibera, ove l'immobile venga usato di fatto da uno soltanto dei comproprietari, con il **consenso espresso o tacito e comunque senza l'opposizione degli altri aventi diritto, non può in ciò configurarsi un impedimento a che gli altri partecipanti possano usare della cosa comune** secondo il loro diritto, in guisa da concretare una violazione dei limiti che sono stabiliti dall'art. 1102 c.c. all'uso della cosa comune da parte dei vari partecipanti (Cass. n. 2902/1974; n. 4131/2001; n. 22435/2011)
- in questo ordine di idee è stato precisato che **il semplice godimento esclusivo da parte del singolo comunista non può provocare un danno ingiusto** nei confronti di coloro che hanno mostrato acquiescenza all'altrui uso esclusivo, quando non risulti provato che i beneficiari del godimento esclusivo del bene, ne abbiano tratto anche un vantaggio patrimoniale (Cass. n. 13036/1991; n. 24647/2010; n. 2423/2015)
- è perfettamente **configurabile l'ipotesi che i condividenti si accordino, anche in modo tacito, per una suddivisione materiale del godimento** della singola cosa comune o dei più beni comuni. - - ciò, all'evidenza **non realizza un'assegnazione definitiva** che corrisponderebbe a una vera e propria divisione (cfr. Cass. n. 3451/1977): i comunisti continuano a essere titolari di tutta la cosa, o delle più cose comuni; essi si sono soltanto accordati, anche tacitamente, nel senso di rinunciare ciascuno al godimento (e, normalmente, anche ai frutti) della parte o delle cose date agli altri

Nel caso concretamente sottoposto all'esame dei Supremi Giudici *non era sufficiente il fatto materiale dell'uso esclusivo del bene comune da parte del figlio del comproprietario su autorizzazione di lui*. Al fatto materiale della segregazione deve, infatti, accompagnarsi un *effettivo pregiudizio* nei confronti degli altri (p.e. vantaggio patrimoniale dei singoli comunisti che realizzano l'uso esclusivo; assenza di un consenso espresso o tacito all'uso esclusivo).

La sentenza (assai articolata) si distende poi in una serie di considerazioni che esulano (scioglimento comunione; resa del conto) dallo specifico ambito della presente disamina e che, quindi, convien riservare, per chi ne ha interesse, alla sua integrale lettura.

---

*andrea andrich*  
*avvocato in venezia*