

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Ottobre 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

27080	4
usucapione di strada prospiciente il condominio, estensione della domanda e (ribadita) legittimazione del singolo condomino. Il condominio resta (mero) “ente di gestione”	
27084	6
condomino, uso più intenso della cosa comune ex art. 1102 c.c. e ... nemini res sua servit	
27106	10
ancora sulla costituzione del condominio ope legis e sul rimborso delle spese anticipate da un singolo condomino in ipotesi d c.d. piccolo condominio	
27363	12
sempre sull'accertamento della condominialità nelle spese: terrazza a livello e locali attigui	
27367	14
sempre in tema di autonomia dell' obbligazione derivante dal riconoscimento dei vizi costruttivi	
27375	15
sul problema del distacco dall' impianto centralizzato	
27719	16
rimborso della spesa urgente del condomino (1134 c.c.) e non urgente dell'amministratore (1135 c.c.); presunzione di vigenza del criterio consuetudinario di riparto della spesa; riparto della spesa secondo preventivo e consuntivo	
27849	19
ancora sulla morosità dei successivi esercizi: in particolare nel rendiconto dell'esercizio in corso possono-debbono esser riportate le morosità relative alle annualità precedenti	
28033	20
ancora su 2043 e 2051 c.c. danni da illecito extra-contrattuale e responsabilità aquiliana	
28080	21

ancora in tema di uso più intenso della cosa comune: illegittima destinazione di spazi comuni ad autorimessa e transito degli autoveicoli nel cortile condominiale

28854 23

decreto ingiuntivo, opposizione a delibera, nuove tabelle millesimali di natura contrattuale: ancora su nullità ed annullabilità della delibera. Una conferma della Sezioni Unite

28866 27

ancora sul danno da infiltrazione nei box auto. Riparto secondo “incidenza” e non “utilità” della responsabilità

28867 28

sull’ uso “più intenso” della facciata comune: rimozione di tettoia e presunzione di condominialità

28869 30

condominio, servitù di uso pubblico su tratto viario privato e indennità di occupazione abusiva per spazi ed aree pubbliche

28942 32

un obiter sulle modalità di determinazione dell’ esenzione del diritto di proprietà

29193 33

un’ utile precisazione in tema di oneri accessori (condominiali) dovuti dal conduttore

29489 34

uso illegittimo segregativo delle cose comuni delle cose comuni da parte del singolo condomino. Nella specie: occupazione dell’ area cortilizia condominiale con pedana e tettoia

29584 35

decoro e aspetto architettonico, verifica sulla compatibilità con l’ aspetto architettonico dei materiali usati e diritto di sopraelevazione del proprietario dell’ ultimo piano. Differenza e complementarità di “aspetto” e “decoro”

usucapione di strada prospiciente il condominio, estensione della domanda e (ribadita) legittimazione del singolo condomino. Il condominio resta (mero) “ente di gestione”

Di una fattispecie non ricorrente si occupa Cassazione civile sez. II, 06/10/2021, n.27080.

Il vicino sulla premessa di essere proprietario di un'unità immobiliare del medesimo edificio, e che l'assemblea dei condomini aveva deliberato di eseguire delle opere di sistemazione del tratto della via antistante lo stabile condominiale, impugnava tale delibera *assumendo che quel tratto di strada, benché per ragioni di sicurezza separato con un cancello dalla restante via pubblica, apparteneva al Comune, sicché l'atto dell'assemblea dei condomini era invalido.*

Il Condominio si costituiva in giudizio e, preliminarmente, deduceva la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini e l'opportunità di chiamare in causa il Comune eccependo il difetto di interesse ad agire dell'opponente, rispetto all'accertamento della "non condominialità" dell'area; nel merito, assumeva la titolarità condominiale dello spazio controverso e stante la sopravvenuta revoca della delibera nella parte contestata, la cessazione della materia del contendere.

Disposta l'integrazione del contraddittorio, alcuni dei condomini domandavano in via riconvenzionale che fosse dichiarata l'avvenuta usucapione, in favore del condominio dello spazio antistante l'edificio condominiale.

Il Tribunale dichiarava cessata la materia del contendere sulle domande attoree e rigettava ogni altra domanda, con compensazione delle spese di lite.

I condomini che eccepivano l'intervenuta usucapione proponevano appello, che la Corte di Appello accoglieva, dichiarando l'usucapione da parte del condominio dell'area antistante l'edificio condominiale. Ciò in quanto:

- la domanda di usucapione proposta dai condomini doveva intendersi senz'altro estesa al Comune, parte costituita, e, in ogni caso, che tale domanda era proponibile anche soltanto nei confronti dell'attore che aveva contestato la titolarità dell'area in capo al condominio
- la domanda per l'accertamento dell'usucapione doveva ritenersi estesa al Comune essendo speculare all'accertamento negativo richiesto dall'attore che, ai sensi dell'art. 107 c.p.c., aveva chiesto di chiamare in causa il Comune medesimo
- la domanda riconvenzionale era anche meritalmente fondata, dovendosi escludere la natura demaniale del suolo e dovendosi affermare la proprietà dell'area in capo al condominio in forza di usucapione (non era sufficiente, all'uopo, invocare il fatto che il marciapiede s'interrompesse in corrispondenza di alcuni civici; l'iscrizione nell'elenco delle strade comunali; l'inserimento dell'area nella tabella toponomastica)
- sulla base di tali elementi, dunque, il suolo doveva esser qualificato come privato, superando anche la presunzione di demanialità di cui alla L. n. 2248 del 1865, art. 22, non essendo rinvenibile alcuna strumentalità rispetto alla funzione viaria della rete stradale, trattandosi di uno spazio esiguo a fondo cieco che non costituiva parte integrante della strada pubblica e non era destinato in modo permanente ed esclusivo al servizio di questa e dei suoi utenti.

Proponeva ricorso per Cassazione l'appellato soccombente, che la Corte rigettava rilevando, per quel che qui interessa:

- poteva essere “estesa” la domanda di usucapione nei confronti del terzo (Comune), in quanto:
 - a. il processo è stato introdotto dall' opponente che, nell'impugnare una delibera condominiale, ha dedotto l'appartenenza al Comune del tratto di strada antistante l'edificio condominiale. Il Giudice di primo grado ha disposto la *chiamata in causa iussu iudicis ex art. 107 c.p.c.*, del Comune stesso e *l'integrazione del contraddittorio* nei confronti di tutti i condomini. Il Comune costituitosi in giudizio ha domandato l'accertamento della proprietà dell'area in capo all'ente e della sua demanialità. I condomini, viceversa, con la domanda riconvenzionale hanno chiesto di dichiarare l'acquisto a titolo originario in capo al condominio per usucapione.
 - b. pertanto, proprio in forza della correttamente ritenuta unicità del rapporto controverso, trova applicazione l'ammaestramento consolidato, in forza del quale **"Qualora il terzo spieghi volontariamente intervento litisconsortile assumendo esser lui - e non il convenuto - il soggetto nei cui confronti si rivolge la pretesa dell'attore, la domanda originaria, anche in mancanza di espressa istanza, si intende automaticamente estesa al terzo, nei confronti del quale il giudice può, pertanto, assumere le consequenziali statuizioni"** (Sez. 2, Sentenza n. 743 del 2012, Sez. 1, Sent. n. 17954 del 2008)
 - c. quindi, il Comune, **una volta intervenuto nel processo ed una volta spiegata domanda, è divenuto parte egli stesso nel processo medesimo** al pari delle altre e nei confronti delle stesse, sicché la domanda riconvenzionale dei condomini, anche in difetto di espressa istanza deve intendersi automaticamente estesa anche nei suoi confronti. Il giudizio, infatti, nel contraddittorio di tutte le parti si è svolto su tali domande contrapposte rispetto alle quali tutte le parti hanno contraddetto.
 - d. l'affermazione, del resto, si collega ad arresto consolidato, ribadito dalle Sezioni Unite n. 4247 del 1978, secondo il quale **l'intervento in causa per ordine del giudice (art. 107 c.p.c.) ha lo scopo di estendere gli effetti sostanziali del giudicato al terzo** cui il rapporto sostanziale controverso sia comune, ovvero sia connesso per il titolo o per l'oggetto con l'altro rapporto in cui il medesimo si trovi con l'attore o con il convenuto. Per cui il Comune, chiamato in causa nel giudizio di primo grado per ordine del giudice, **era legittimato a proporre impugnazione incidentale adesiva a quella principale od incidentale della parte (attore o convenuto), per evitare che il giudicato sul detto rapporto potesse produrre effetti pregiudizievoli su quello ad esso connesso**, e poteva anche, impugnare la sentenza, in via principale nella parte in cui era soccombente rispetto alle proprie conclusioni formulate in modo autonomo, ovvero alle pretese fatte valere direttamente contro di lui (ex plurimis Sez. 2, Sent. n. 20124 del 2014).

- quanto alla **legittimazione attiva del singolo condomino** costituisce orientamento consolidato di recente confermato anche dalle Sezioni Unite di questa Corte quello secondo il quale: "Nelle controversie condominiali che investono i **diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente**, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condomino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso" (Sez. U., Sent. n. 10934 del 2019).
- il condominio, infatti, si configura come un **ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini** e l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, **non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire** a difesa degli interessi, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale, tanto più in caso di azioni reali nei confronti dei singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali su cose o parti dell'edificio condominiale (in tal senso ex plurimis Sez. 3, Sent. n. 10717 del 2011; Sez. 6-2, Ord. n. 177 del 2012; Sez. 2, Sent. n. 26557 del 2017).

27084

condomino, uso più
intenso della cosa
comune ex art. 1102
c.c. e ... nemini res
sua servit

La sentenza è resa in tema di comunione legale ed affronta, per prima, il problema (che in ambito condominiale presenta una indugia rilevante) dell'efficacia del regime di comunione legale: si tratta di **Cassazione civile sez. II, 06/10/2021, n.27084**

L'attore chiedeva che fosse accertato e dichiarato che si era estinta la servitù di passaggio, a suo tempo costituita per atto notarile, poiché era cessata l'interclusione dei mappali (rispettivamente, dominate e servente).

Il Tribunale accolse la domanda rilevando che non sussisteva più l'interclusione dei fondi in quanto il convenuto, era divenuto proprietario del mappale, che metteva in corrispondenza i due mappali (uno dei quali, intercluso) tra di loro confinanti.

Di diverso avviso andava la Corte di Appello che rigettò la domanda di estinzione della servitù, rilevando che l'interclusione non poteva dirsi cessata per l'acquisto da parte del proprietario del fondo dominante del fondo interposto in regime di comproprietà, a nulla rilevando che si trattasse di comunione legale e non di comunione ordinaria.

La decisione veniva ricorsa per cassazione dal soccombente, senza, tuttavia, incontrare il favore della Corte.

La sentenza, per quel che concerne l'oggetto del presente giudizio, interessa per la conformazione che essa assegna al regime della comunione legale (con delle relevantissime implicazioni in ambito condominiale: penso solo alle modalità di convocazione dell'assemblea ed al regime della rappresentanza della comunione atipica in sede di voto assembleare).

Cerziora la Corte:

- per il disposto dell'art. 1054 c.c. - il quale riconosce al proprietario del fondo rimasto intercluso in conseguenza di alienazione a titolo oneroso o di divisione, il diritto di ottenere coattivamente dall'altro contraente il passaggio senza corrispondere alcuna indennità - deve presumersi che la servitù di passaggio costituita con atto, anche successivo, preordinato a superare l'interclusione, abbia natura coattiva, con conseguente applicabilità della causa estintiva di cui all'art. 1055 c.c., salvo che dal negozio costitutivo non emerga, in concreto ed inequivocabilmente, l'intento delle parti di applicare il regime delle servitù volontarie (ex multis Cassazione civile sez. VI, 07/10/2019, n. 24966; Cass. Civ., n. 2922 del 2014)
- anche la causa estintiva della servitù di passaggio, prevista dall'art. 1055 c.c., per il caso di cessazione dell'interclusione del fondo dominante, opera con riguardo a ogni servitù che si ricolleggi ai presupposti del passaggio coattivo, secondo il disposto dell'art. 1051 c.c., anche se sia stata convenzionalmente costituita e, quindi, senza possibilità di distinguere fra costituzione pattuita dopo il pregresso verificarsi di una situazione di interclusione, e costituzione pattuita contestualmente con altro negozio determinativo della situazione stessa, come l'alienazione o la divisione del fondo ex art. 1054 c.c., salvo non emerga in concreto l'intento inequivoco dei contraenti di assoggettarsi al regime delle servitù (Cassazione civile sez. II, 04/05/2016, n. 8913).

La sintesi è che **l'art. 1055 c.c.**, trova applicazione sia nel caso che la servitù coattiva sia stata costituita **per contratto o per testamento**, purché vengano meno i presupposti di fatto che avevano reso ex lege necessaria la costituzione della servitù, come l'apertura di una strada che dia accesso alla via pubblica oppure quando il fondo dominante, già intercluso, venga aggregato in un unico lotto.

E' questione nuova, osserva la Corte, quella che afferisce **la persistenza dell'alterità del fondo interposto nell'ipotesi in cui esso venga acquistato dal proprietario del fondo dominante in regime di comunione legale**, attesa la peculiarità di tale forma di comunione. Si tratta cioè di stabilire se, in seguito all'acquisto in comunione legale del fondo interposto, possa dirsi cessata l'interclusione o se essa permanga.

In tema di costituzione di servitù coattiva, la Corte si è sempre occupata dell'ipotesi di costituzione ordinaria e, facendo applicazione del canone "nemini res sua servit", ha affermato che il requisito della **interclusione** sussiste **anche quando il proprietario del fondo sia comproprietario dei fondi interposti tra quello di sua esclusiva proprietà e la via pubblica, in quanto il**

comunista non può asservire il fondo comune al proprio (Cassazione civile sez. II, 22/03/2017, n. 7318; Cass. Civ., sez. 02, del 12/08/1989, n. 3702).

L'identità della proprietà va esclusa quando lo stesso soggetto è proprietario esclusivo di un bene e, al tempo stesso, comproprietario di altro immobile poiché, in tal caso sono “*diverse la posizione soggettiva del proprietario e quella del comproprietario ... pertanto, deve ritenersi che i due immobili appartengono - a tutti gli effetti - a proprietari diversi?*”.

E, dunque:

- a. ai fini della costituzione della servitù di passaggio ex art. 1051 c.c., **il requisito della interclusione deve ritenersi sussistente anche quando il proprietario del fondo sia comproprietario** dei fondi interposti tra quello di sua esclusiva proprietà e la via pubblica, in quanto il comunista non può asservire il fondo comune al proprio (Cass., Sez. 2, n. 3702 del 12/08/1989)
- b. il principio "**nemini res sua servit**" trova applicazione **soltanto quando un unico soggetto sia (per l'intero) titolare del fondo servente e di quello dominante**, e non anche quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro, giacché in tal caso l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene comune (Cass. Sez. 2, 03/10/2000, n. 13106; Cass. Sez. 2, 02/06/1999, n. 5390; Cass. Sez. 2, 18/02/1987, n. 1755)
- c. è poi stato affermato che (cfr. sent. n. 3419-93; sent. n. 434-85) al fine della configurabilità della servitù a carico di un fondo di proprietà comune e a vantaggio di altri fondi di proprietà esclusiva di taluni dei partecipanti alla comunione, **è necessario che l'utilitas derivante dalla servitù sia diversa da quella normalmente derivante dalla destinazione impressa al fondo comune o dalla sua natura**, poiché, in caso contrario, l'uso che della cosa comune facciano i proprietari delle singole unità immobiliari trova titolo, non già in un diritto di servitù, bensì nel diritto di comproprietà spettante a ciascun condomino sulle cose comuni, regolato dall'art. 1102 c.c..

Queste regole, precisa la Corte, si applicano anche per la comunione legale. Per l'effetto precisando che, proprio perché si tratta di una comunione (atipica) senza quote (Cass. civ., sez. III, 14 marzo 2013, n. 6575), nella quale entrambi i comunisti sono solidalmente titolari di un diritto avente ad oggetto tutti i beni che la compongono e rispetto alla quale non è ammessa la partecipazione di estranei, trattandosi di comunione finalizzata - a differenza della comunione ordinaria - alla tutela della famiglia piuttosto che della proprietà individuale.

Nei rapporti esterni ciò determina un diverso atteggiarsi (ex art. 184 c.p.c) della titolarità del potere dispositivo: in ragione di tale ricostruzione ciascun coniuge, *non può disporre della propria quota, ben può disporre dell'intero bene comune* ed il consenso dell'altro coniuge si configura come un negozio unilaterale autorizzativo che rimuove un limite all'esercizio del potere dispositivo sul bene e si traduce in un vizio da far valere ai sensi dell'art. 184 c.c., nel termine di un anno decorrente dalla conoscenza dell'atto o dalla data di trascrizione (v.,

di recente, Cass. 21 maggio 2008 n. 12849; Cass. 11 giugno 2010 n. 14093; Cass. 24 luglio 2012 n. 12923).

Sviluppa la Corte, una importante precisazione: *le particolarità della comunione legale non possono condurre all'equiparazione della proprietà in comunione con la proprietà esclusiva per quanto attiene alla costituzione di diritti reali sul bene (Cassazione civile sez. I, 05/04/2017 n. 8803).*

- il coniuge è comproprietario del bene in regime di comunione legale anche se non sia stato partecipe dell'atto di acquisto
- tale contitolarità perdura anche nell'ipotesi di scioglimento della comunione, prevista dall'art. 191 c.c., sicché la disciplina applicabile alla comunione sciolta e non ancora divisa è quella della comunione ordinaria
- la Corte Costituzionale (311/1988) ha affermato che la disciplina della comunione legale ha una struttura normativa difficilmente riconducibile alla comunione ordinaria perché nella comunione legale la quota non è un elemento strutturale, ma ha *soltanto la funzione di stabilire la misura entro cui i beni della comunione possono essere aggrediti dai creditori particolari* (art. 189), la misura della *responsabilità sussidiaria di ciascuno dei coniugi con i propri beni personali verso i creditori della comunione* (art. 190), e infine *la proporzione in cui, sciolta la comunione, l'attivo e il passivo saranno ripartiti tra i coniugi o i loro eredi* (art. 194).

Tuttavia, una volta sciolta la comunione (per una delle cause di cui all'art. 191 c.c.), e le parti abbiano maturato diritti di credito riguardo ai beni relitti, non è escluso che uno degli ex coniugi possa, separatamente cedere (ad ogni titolo) la propria quota, ossia la corrispondente misura dei suoi diritti verso l'altro, ad ogni fine, incidenti sul relitto di quella che fu la comunione coniugale, senza che per questo si ponga un problema di radicale invalidità dell'atto di trasferimento.

E poiché (Cassazione civile sez. VI, 01/09/2020, n. 18156)

1. nell'ipotesi di cessazione del regime legale di comunione, la contitolarità dei beni rimane fino alla divisione della stessa (si vedano anche Cass. civ., Sez. I 11 novembre 1996 n. 9846 e Cass. civ. Sez. I, 28 novembre 1996 n. 10586)
2. nell'ipotesi di alienazione di un bene senza il consenso dell'altro coniuge, l'equivalente dello stesso diverrà oggetto di comproprietà per essere successivamente diviso insieme agli altri beni, in ossequio a quanto disposto dall'art. 192 c.c..
3. nel frattempo, la comunione legale non è più vigente a causa della separazione degli stessi coniugi, i beni già appartenenti al regime della comunione legale vengono assoggettati a un regime di comunione ordinaria tra gli ex coniugi, in attesa di essere oggetto di un'eventuale divisione fra essi.

Quindi (e con specifico riferimento alla questione possibilità di costituzione di diritti reali parziari)

1. sul fondo interposto (in comunione legale) non poteva essere costituito un diritto reale a favore di terzi,
2. l'appartenenza in comproprietà del fondo interposto al proprietario del fondo dominante non determina l'estinzione della servitù.

Ed è, quindi, nel giusto al Corte di appello quando afferma che **il requisito dell'interclusione deve ritenersi sussistente anche quando il proprietario del fondo dominante sia comproprietario del fondo interposto tra quello di sua esclusiva proprietà e la via pubblica, sia che il fondo interposto si trovi in regime di comunione ordinaria che legale.**

Ecco, dunque, una concreta applicazione del canone “nemini res sua servit” che ha – come ben sappiamo – una particolare rilevanza in ambito condominiale, ma anche una interessante perimetrazione degli effetti della comunione legale tra coniugi, che – proprio per la particolarità dell’istituto - presenta una importante rilevi in molti ambiti della vita condominiale.

27106

ancora sulla
costituzione del
condominio ope legis
e sul rimborso delle
spese anticipate da un
singolo condomino
in ipotesi di c.d.
piccolo condominio

La decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 06/10/2021, n. 27106** si inquadra nella conferma di un consolidato orientamento. Si discuteva della richiesta di rimborso avanzata in via riconvenzionale dal condomino ricorrente con oggetto le somme da questi versate per la manutenzione ed il miglioramento dell'intero fabbricato, il quale comprende soltanto due unità immobiliare di rispettiva proprietà esclusiva delle parti. I giudici di appello ravvisavano, *nella fattispecie, un condominio minimo, con conseguente applicabilità dell'art. 1134 c.c.*, negando il diritto al rimborso delle spese anticipate per le parti comuni dal ricorrente, stante la carenza dell'attributo di indifferibilità delle stesse.

Per rigettare il ricorso la Corte rileva che *il provvedimento impugnato ha deciso la questione di diritto in ordine all'applicabilità dell'art. 1134 c.c.*, in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte, e l'esame del motivo non offre elementi per mutare l'orientamento della stessa, con conseguente inammissibilità ai sensi dell'art. 360-bis c.p.c., n. 1 (Cass. Sez. U., 21/03/2017, n. 7155).

La Corte di appello, infatti, ha argomentato l'applicazione, nel caso di specie, dell'art. 1134 c.c. (testo previgente alla modifica operata con la L. n. 220 del 2012). Per altro verso, osservano i Supremi Giudici, la Corte ha del resto costantemente spiegato come

- a. non** occorra, ai fini della costituzione del condominio, **una espressa manifestazione di volontà dei partecipanti** diretta a produrre l'effetto dell'applicazione degli artt. 1117 c.c. e segg..
- b.** la situazione di condominio edilizio si ha per **costituita nel momento stesso in cui l'originario unico proprietario opera il frazionamento** della proprietà di un edificio, trasferendo una o alcune unità immobiliari ad altri soggetti, e così determinando la presunzione legale di cui all'art. 1117 c.c., con riguardo alle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - destinate

all'uso comune o a soddisfare esigenze generali (cfr., tra le tante, Cass. Sez. 2, 18/12/2014, n. 26766).

- c.** costituitosi, pertanto, da tale momento ex facto il condominio, **si applica la relativa disciplina codicistica, ivi compreso l'art. 1134 c.c., il quale, a differenza dell'art. 1110 c.c.,** che opera in materia di comunione ordinaria, regola il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni sostenute dal partecipante **non** alla **mera trascuranza o tolleranza** degli altri comunisti (come ipotizza il ricorrente), **quanto al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza**, intendendo la legge trattare nel condominio con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nell'amministrazione dei beni in comproprietà.

Quindi, istaurandosi il condominio sul fondamento della **relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, situazione che si riscontra anche nel caso di condominio minimo**, cioè di condominio composto da due soli partecipanti,

- a.** a.1. la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è **rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia il requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c.** (così Cass. Sez. U, 31/01/2006, n. 2046; Cass. Sez. 2, 12/10/2011, n. 21015; Cass. Sez. 2, 23/09/2016, n. 18759).
- b.** b.1. il requisito dell'urgenza **condiziona il diritto al rimborso del condomino gestore**, il quale deva darne prova, e si spiega come dimostrazione che le spese anticipate dal singolo fossero **indispensabili per evitare un possibile nocumento** a sé, a terzi od alla cosa comune, e dovessero essere **eseguite senza ritardo** e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, sulla base di accertamento di fatto spettante al giudice del merito (Cass. Sez. 6-2, 08/06/2017, n. 14326).
- c.** c.1. **nulla** è invece dovuto in caso di **mera trascuranza** degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione (art. 1110 c.c.).
- d.** d.1. il principio vale anche nel caso di **condomini composti da due soli partecipanti**, la cui assemblea si costituisce validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decide validamente. Se **non si raggiunge l'unanimità** e non si decide, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto, diventa **necessario ricorrere all'autorità giudiziaria**, come previsto dagli artt. 1139 e 1105 c.c. (Cass. Sez. 2, 16/04/2018, n. 9280; Cass. Sez. 2, 12/10/2011, n. 21015; Cass. Sez. U., 31/01/2006, n. 2046).
- e.** si aggiunge poi: la stessa **gestione di affari**, *inammissibilmente invocata dal ricorrente*, supporrebbe la **prova della paralisi di attività** da parte dell'assemblea condominiale, organo cui spetta la competenza di compiere l'atto di manutenzione che viene in considerazione (Cass. Sez. 3, 15/10/1963, n. 2757).

sempre
sull'accertamento
della condominialità
nelle spese: terrazza a
livello e locali attigui

È questione ricorrente quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 08/10/2021, n.27363.**

Il caso: si discuteva dell'accertamento della natura, condominiale o solitaria, del terrazzo posto a livello dell'abitazione di proprietà dei convenuti, nonché dei due attigui locali, bucatale-stenditoio e cassoni, con richiesta di riduzione in pristino dei medesimi e contestuale accertamento del diritto dei condomini di accedervi liberamente.

Il convenuto resisteva alla domanda e spiegava riconvenzionale, chiedendo fosse accertata la natura pertinenziale dei beni oggetto di causa rispetto all'immobile di sua proprietà, o comunque la loro intervenuta usucapione, nonché la condanna dell'attore al rimborso delle spese per la manutenzione e la bonifica dei beni predetti

Il Tribunale accoglieva la domanda principale, rigettando quella riconvenzionale ed accertava la proprietà condominiale del terrazzo a livello, contestualmente condannando la convenuta a demolire quanto edificato su detto bene e a consentire il libero accesso allo stesso da parte di tutti i condomini dell'edificio.

La decisione veniva confermata in appello con la sentenza fatta oggetto del ricorso per Cassazione.

Quale primaria doglianza la ricorrente adduceva la **violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 2697 c.c.**, perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato la natura condominiale del terrazzo e degli annessi locali bucatale-stenditoio e cassino oggetto di causa, in assenza della prova della loro effettiva destinazione all'uso comune.

Ritiene la Corte la manifesta infondatezza della censura, rilevando che **la presunzione di condominialità, che sussiste per i beni indicati dall'art. 1117 c.c. - tra cui sono compresi anche i lastrici solari -scatta in presenza della "suscettibilità" del bene ad essere destinato ad uso collettivo, e non della sua effettiva destinazione a tale scopo.**

Quindi, rileva la Corte, non serve un un uso effettivo del bene da parte della collettività condominiale, ma è sufficiente la mera, semplice possibilità del bene di assolvere ad uno scopo comune è idonea a far scattare la presunzione di cui sopra.

Una volta che sia individuata

- a. la riconduzione dei beni alla categoria perimetrata dall'art. 1117 c.c.
- b. la potenziale destinazione di tale bene all' uso comune,
- c. è il soggetto che reclama il bene come "proprietà esclusiva e solitaria" a dover provare che il bene, potenzialmente comune, è destinato, invece, ad un uso esclusivo.

Richiama, a conferma dell'assunto fin qui sostenuto, la Corte un proprio arresto, in forza del quale "*In tema di condominio degli edifici, qualora non intervenga una **volontà derogatoria** degli interessati sul regime di appartenenza, i beni e i servizi elencati dall'art. 1117 c.c., in virtù della relazione di accessarietà o di collegamento strumentale con le*

*singole unità immobiliari, sono **attribuiti ex lege in proprietà comune** per effetto dell'acquisto della proprietà dei piani o porzioni di piano; pertanto, il lastrico solare è oggetto di proprietà comune **se il contrario** non risulta dal titolo, per tale intendendosi gli **atti di acquisto** delle altre unità immobiliari nonché il **regolamento di condominio accettato dai singoli condomini**" (Cassa Sez. 2, Sentenza n. 13279 del 16/07/2004, Rv. 574665).*

E, dunque, è necessaria la contemporanea concorrenza di entrambi gli elementi sotto richiamati:

- a. che la proprietà individuale risulti dal **titolo di acquisto della parte che si rivendica proprietaria** esclusiva del terrazzo,
- b. che essa **risulti dagli atti di acquisto degli altri condomini o dal regolamento condominiale** che essi abbiano espressamente accettato in occasione del loro acquisto.

Il difetto di questi elementi (meglio, della loro duplice concorrenza) la presunzione di condominialità spiega piena efficacia.

Sviluppa poi la sentenza un interessante passaggio in tema di evizione. Si doleva la ricorrente che i giudici del merito non avessero accolto la domanda di evizione (con al quale chiedeva di esser garantita, all'esito dell'accertamento giudiziale che il terrazzo posto a livello dell'abitazione di proprietà dei convenuti, nonché i due attigui locali, bucatalo-stenditoio e cassoni, costituivano beni condominiali comuni e non riconducibili alla proprietà solitaria a questi trasmessa unitamente alla vendita della proprietà solitaria.

Anche questa censura la Corte ritiene infondata, rilevando che la Corte di Appello richiamava, sul punto, la motivazione già resa dal giudice di prime cure, il quale aveva ritenuto che la dante causa della ricorrente non avesse trasferito alla ricorrente beni dei quali non poteva disporre, poiché sia il terrazzo che i locali annessi non erano compresi con certezza nel contratto stipulato tra le dette parti.

In ogni caso, proprio perché beni "presunti" comuni, di essi il dante causa non poteva disporre, il che escludeva in radice la configurabilità dell'istituto dell'evizione.

E' insufficiente, afferma la Cassazione, il riferimento alla planimetria allegata al suo titolo di acquisto, al proposito richiamando la propria giurisprudenza in forza della quale (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21352 del 09/10/2014, Rv. 632609; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5028 del 05/03/2007, Rv. 596773; in termini, cfr. anche Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 1626 del 24/01/2020, Rv. 656846 e Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 26351 del 19/11/2020, Rv. 659683, secondo le quali, quando in un contratto preliminare di compravendita immobiliare il bene sia individuato mediante rinvio ad una planimetria ad esso allegata, la stessa deve necessariamente essere prodotta in giudizio) "Nei contratti in cui è richiesta la **forma scritta ad substantiam**, l'oggetto del contratto deve essere **determinato o determinabile sulla base degli elementi risultanti dal contratto** stesso, non potendo farsi ricorso ad

elementi estranei ad esso. Ne consegue che se le parti di una compravendita immobiliare **hanno fatto riferimento per individuare il bene ad una planimetria allegata** all'atto, è necessario che essa non solo sia **sottoscritta** dai contraenti, ma anche **espressamente indicata nel contratto come parte integrante** del contenuto dello stesso" (. Nel caso di specie, la ricorrente non indica, nella doglianza in esame, che la planimetria che - secondo la sua prospettazione - conterrebbe anche l'individuazione del terrazzo e degli annessi di cui è causa era stata allegata al suo titolo di acquisto, espressamente indicata come facente parte dello stesso e sottoscritta dalle parti stipulanti.

E poiché nel contratto si forniva questa testuale descrizione del bene: appartamento "composto da una camera, cucina e bagno", senza alcun riferimento, quindi, né al terrazzo né ai due vani annessi allo stesso, il bene in contestazione non poteva dirsi ricompreso nel rogito, e, quindi, nessuna garanzia (tutelabile con l'evizione) poteva esser invocata dall'acquirente.

27367

sempre in tema di
autonomia dell'
obbligazione
derivante dal
riconoscimento dei
vizi costruttivi

È una conferma il dictum reso da **Cassazione civile sez. II, 08/10/2021, n.27367** nella controversia (assai ricorrente) avente ad oggetto l'azione del condominio nei confronti dell'impresa esecutrice.

Chiedeva, il condominio attore, la condanna dell'impresa esecutrice al pagamento della somma ritenuta necessaria per l'eliminazione dei vizi riscontrati nei lavori appaltati relativi alla esecuzione di un bagno comune, costruito a ridosso di una struttura portante, costituiti da lesioni nella zona di congiunzione tra il vecchio ed il nuovo fabbricato e sulle piastrelle del bagno suddetto. La Corte territoriale, dopo aver respinto l'eccezione di difetto di legittimazione dell'amministratore condominiale al rilascio della procura alle liti per la proposizione dell'appello e l'eccezione di decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia, a sostegno della conclusione adottata rilevava che, diversamente da quanto ritenuto dal Tribunale, *il vizio lamentato non poteva ascriversi a difetto di manutenzione nel periodo successivo al completamento dell'opera, essendosi manifestato da subito ed essendo stato tempestivamente denunciato dal condominio.*

La sentenza della Corte, per quel che qui interessa, nel rigettare il gravame, testualmente afferma che non poteva ritenersi sussistente la violazione degli artt. 1667 e 2226 c.c., con riferimento al rigetto delle eccezioni, sollevate dagli appellati, di decadenza e di prescrizione dell'azione di garanzia proposta dalla controparte.

Secondo i ricorrenti, una tale decisione, motivata dal rilievo che, *a seguito della segnalazione del condominio, l'impresa appaltatrice aveva eseguito un sopralluogo e provveduto ad eseguire i lavori di riparazione, riconoscendo così l'esistenza dei vizi denunciati*, derivava dall'errata lettura degli atti processuali.

Soluzione non condivisa dalla Corte, la quale ribadisce che, ravvisato nel **riconoscimento** da parte dell'impresa dei difetti insorti in sede di esecuzione l'assunzione di una nuova obbligazione, tale obbligazione deve ritenersi **distinta da quella originaria e svincolata pertanto dai termini di prescrizione e**

decadenza previsti dall'art. 1667 c.c. (Cass. n. 14815 del 2018; Cass. n. 62 del 2018).

27375

sul problema del
distacco dall'
impianto
centralizzato

Delle problematiche connesse al distacco dall' impianto comune di riscaldamento della singola proprietà solitaria, si occupa **Cassazione civile sez. II, 08/10/2021, n.27375** così massimata:

L'autorizzazione condominiale a staccarsi dal riscaldamento centralizzato per installare un impianto autonomo, così come la sua completa dismissione, non autorizza anche all'apposizione delle tubature su parti dell'edificio, come la terrazza, che sono nella disponibilità di altri condomini. Allo stesso modo, resta vietata la realizzazione di fori di rilevanti dimensioni su parti di terzi. Ad affermarlo è la Cassazione respingendo il ricorso contro l'ordine di demolizione ottenuto dal condominio che aveva agito con un procedimento di tutela possessoria

Emerge fin da subito che il problema non è tanto quello del distacco (in sé e per sé considerato), quanto quello dell' intersecarsi della manifestazione di tale diritto con quello del paritario uso delle cose comuni.

Il caso concretamente considerato dalla Corte riguardava, infatti, il contenzioso, attivato con ricorso in possessoria, a mezzo del quale l' istante si doleva del fatto che il vicino un in quanto questa aveva apposto sui muri del terrazzo annesso al suo appartamento delle tubazioni e praticato dei fori di sensibili dimensioni a servizio dell'impianto autonomo di riscaldamento del suo alloggio.

Il Tribunale accolse la domanda, ordinando i manufatti e la resistente reclamò il provvedimento avanti il Tribunale, in composizione collegiale, che ebbe a confermarlo.

Incardinato il merito possessorio il Tribunale accoglieva la domanda di tutela, con decisione che il soccombente impugnò avanti la Corte di Appello, che, tuttavia, confermò la sentenza di primo grado.

Avverso tale statuizione proponeva ricorso per cassazione il soccombente, che la Corte riteneva inammissibile per questioni "formali", ritenendo non osservato il disposto dell'art art. 366 c.p.c., comma 1, n. 3 (enunciazione dei fatti di causa): da tale violazione facendo derivare (Cass. sez. 3 n. 16059/17, Cass. sez. 3 n. 1905/12) la sanzione dell'inammissibilità del ricorso per cassazione.

Ma anche a voler ritenere superata tale questione, ricorda la Corte, miglior sorte non sarebbe reclamabile dal ricorso.

Premesso (tra le altre considerazioni) che, non trattandosi di giudizio petitorio non può configurarsi litisconsorzio con tutti i condomini, poiché gli unici interessati sono i soggetti evocati nel giudizio possessorio come autori delle condotte di disturbo dell'altrui possesso, la Corte esclude la possibilità di configurare la violazione della norma ex art. 1130 c.c., adottata dal ricorrente sul presupposto che non si fosse tenuto conto delle disposizioni contenute nelle

delibere dell'assemblea condominiale che disponevano la dismissione dell'impianto centralizzato di riscaldamento e l'installazione, da parte dei singoli condomini, di impianti autonomi.

In concreto, oppone la Cassazione, le delibere assembleari non erano oggetto di causa poiché non contenevano disposizioni tese a ledere il pacifico possesso da parte del singolo condomino del bene in suo esclusivo godimento.

La delibera assembleare autorizzava i singoli condomini **ad installare impianto autonomo di riscaldamento non anche a farlo collocandolo, in tutto od in parte, su bene in possesso ad altri.** Bene, dunque, ha fatto al Corte nel ritenere l'irrelevanza, nella presente controversia, della questione collegata alle delibere assembleari.

Da tale argomentare, dunque, si evidenzia il principio definito nella massima poco sopra richiamata: una cosa è il distacco, altra – e ben diversa – è quella afferente le modalità di realizzo, che non può mai tradursi in una violazione del canone del “pari uso” della cosa comune.

27719

rimborso della spesa urgente del condomino (1134 c.c.) e non urgente dell'amministratore (1135 c.c.); presunzione di vigenza del criterio consuetudinario di riparto della spesa; riparto della spesa secondo preventivo e consuntivo

Di impugnazione di delibera assembleare si occupa **Cassazione civile sez. II, 12/10/2021, n.27719.** Il condomino impugnante contestava l'approvazione del consuntivo e del correlativo piano di riparto e di alcuni lavori straordinari eseguiti nello stabile comune.

Tre sono i segmenti argomentativi sui quali si sviluppa il rigetto del ricorso.

a) sull' implicita approvazione della spesa (nella specie “copertura del fabbricato condominiale”)

Osserva la Corte che il ricorrente lamentava la mancanza di delibera dell'assemblea condominiale di approvazione della spesa. Il giudice di primo grado aveva rigettato la domanda su questo specifico profilo, ritenendo che *la scelta della compagnia assicurativa cui affidare la copertura del fabbricato condominiale rientrasse tra le prerogative dell'assemblea.*

Il giudice di appello ribadiva che anche in difetto di preventiva deliberazione assembleare di autorizzazione alla spesa, *l'implicita approvazione dell'operato dell'amministratore emerge dalla deliberazione con cui l'assemblea approvi la spesa, che vale come ratifica.*

Rileva la Corte esser suo costante orientamento quello in forza del quale

1. "A differenza di quanto previsto dall' **art. 1134 c.c.** - che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza- l' **art. 1135 c.c., non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune;** ne consegue che **l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie** effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, **anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose,** e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la

mancanza di una preventiva di Delibera di esecuzione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18192 del 10/08/2009, Rv. 609158; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2864 del 07/02/2008, Rv. 601813).

2. l'unico **limite è che non si tratti di spese prive di qualsiasi inerenza alla gestione condominiale**, poiché in tal caso "la Delibera dell'assemblea di condominio che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale **è nulla, e non già semplicemente annullabile**, senza che possa aver rilievo in senso contrario il fatto che la spesa sia modesta in rapporto all'elevato numero di condomini e all'entità complessiva del rendiconto" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18192 del 10/08/2009, Rv. 609155; nella specie, si trattava di spese relative al telefono privato dell'amministratore ed all'acquisto di una licenza di software compiuta in proprio dall'amministratore).
3. per quanto concerne lo specifico che afferiva alla spesa per **l'assicurazione dello stabile**, va richiamato il principio per cui "In tema di condominio, è configurabile la **ratifica** del contratto di assicurazione dello stabile condominiale stipulato dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea, qualora il **premio sia stato periodicamente pagato** all'assicuratore mediante **approvazione annuale da parte dell'assemblea** dei rendiconti di spesa, non occorrendo a tal fine che l'argomento sia stato espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea poiché si verte in ipotesi di ratifica tacita" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15872 del 06/07/2010, Rv. 614024). Quindi, **la ratifica dell'operato dell'amministratore, dunque, può emergere anche dal semplice fatto che l'assemblea condominiale abbia approvato il consuntivo** che esponeva la spesa, senza che sia necessaria né una specifica deliberazione sul punto, né la preventiva esposizione della questione all'ordine del giorno.

b) sul riparto della spesa di pulizia delle scale e sulla c.d. presunzione di vigenza

Contestava, l'opponente, le modalità di riparto della spesa di pulizia delle scale e, in particolare, l'adozione di un criterio di riparto riportato in una tabella allegata al regolamento -concernente i millesimi di proprietà-nonostante lo stabile sia dotato di due scale autonome.

Anche questo motivo viene disatteso dalla Corte, non solo perché la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale dell'edificio era stata sempre effettuata secondo la tabella A, ma – e soprattutto – perché

1. **il vizio - ove mai esistente - non sarebbe causa di nullità della Delibera assembleare, ma al massimo di annullabilità della stessa** (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10886 del 01/10/1999, Rv. 530404).
2. in ogni caso, **in presenza di una tabella applicata di fatto, o comunque di un criterio di ripartizione seguito in concreto per un certo tempo, si configura una presunzione di vigenza** del detto criterio di riparto della spesa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 602 del 19/01/1995, Rv. 489768; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3245 del 10/02/2009, Rv. 606690, secondo cui i condomini "sono liberi di accordarsi tra loro ai fini della ripartizione di tutte o alcune

delle spese comuni, purché sia rispettata, a norma dell'art. 1123 c.c., la quota posta a carico di ciascuno in proporzione al valore della rispettiva proprietà esclusiva").

c) sul pagamento delle quote condominiali imposto prima dell'approvazione del consuntivo

Si doleva il ricorrente che la ripartizione della spesa avrebbe dovuto conseguire, e non precedere, l'approvazione del consuntivo.

Anche questo motivo è disatteso dalla Corte, secondo al quale:

1. le spese di manutenzione, conservazione e gestione della cosa comune si ripartiscono tra i partecipanti al condominio sulla base del preventivo di spesa, che ogni anno viene approvato dall'assemblea in uno al relativo riparto.
2. al termine di ciascun esercizio si redige poi il consuntivo, che viene del pari approvato dall'assemblea dell'ente di gestione, anche in questo caso in uno al relativo eventuale riparto, ove risultino conguagli in dare o in avere.
3. i due riparti - quello attinente al preventivo e quello conseguente al consuntivo - sono perciò totalmente diversi (così confermandosi l'ovvio: che, cioè, l'obbligo di concorrere nella spesa "condominiale" si collega all'approvazione del preventivo, che trova poi definitiva regolarizzazione nel consuntivo) :
 - a. il **preventivo**, infatti, serve a dividere tra i partecipanti al condominio le somme che si stimano necessarie per provvedere alla gestione della cosa comune nell'arco dell'anno;
 - b. il **consuntivo**, invece, chiude la singola annualità contabile indicando i conti di saldo definitivi e le eventuali differenze a debito o credito.
1. si ribadisce poi che l'approvazione, da parte dell'assemblea, del consuntivo annuale, nel quale la spesa eventualmente in contestazione risultava esposta, vale come approvazione dell'esborso e ratifica dell'operato dell'amministratore.
2. per quanto riguarda poi la mancata esposizione nel rendiconto degli interessi attivi del conto corrente condominiale, osserva la Corte che, una volta verificato che le disponibilità attive di pertinenza del condominio confluiscono sul conto corrente condominiale, **gli interessi attivi sulle somme ivi depositate non possono che essere accreditate in conto; esse, dunque, risultano indicate necessariamente tra i movimenti in attivo sull'estratto del conto corrente comune**, e pertanto sono inevitabilmente calcolati nel saldo del rapporto alla data di chiusura di ciascun consuntivo annuale. La mancata specificazione dell'importo di dette somme non implica alcuna variazione del risultato aritmetico finale, posto che comunque esse sono accreditate in conto corrente, e dunque risultano comprese nel saldo attestato dal relativo estratto conto. Alla luce di questa specifica affermazione si evidenzia l'importanza, anche pratica, che caratterizza il c.d. "rendiconto condominiale" nei suoi elementi costitutivi, così come definiti dall'art. 1130 bis c.c. e, cioè:
 - a. registro di contabilità
 - b. riepilogo finanziario
 - c. nota sintetica esplicativa della gestione

ancora sulla morosità dei successivi esercizi: in particolare nel rendiconto dell'esercizio in corso possono-debbono esser riportate le morosità relative alle annualità precedenti

La massima di **Cassazione civile sez. VI, 12/10/2021, n. 27849** può esser così definita: *Il consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprehensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere **impugnato** ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo **altrimenti** esso stesso **idoneo titolo del credito complessivo** nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo un nuovo fatto costitutivo del credito stesso*

Il fatto: veniva proposta opposizione al decreto ingiuntivo con il quale il Giudice di Pace ingiungeva all'opponente il pagamento dovuto per spese condominiali, dovute in forza di approvazione del consuntivo dell'anno in corso e del bilancio preventivo dell'anno precedente.

L'ingiunto proponeva opposizione adducendo di aver già versato l'importo dovuto a titolo di consuntivo.

La decisione dei giudici del merito che rigettavano l'opposizione è giustificata dalla Corte alla luce del seguente percorso argomentativo:

- a. il consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprehensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere **impugnato** ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo "un nuovo fatto costitutivo del credito" stesso (cfr. Cass. n. 4489/2014; Cass. n. 20006/2020).
- b. in caso di approvazione e riporto vige il principio che, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su di esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale con cui siano state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. n. 7569/1994).
- c. la delibera condominiale di approvazione costituisce, così, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme: l'ambito dell'opposizione è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza e validità della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. s.u. n. 26629/2009; Cass. n. 5254/2011; Cass. n. 4672/2017).
- d. dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, che è munito della forza vincolante propria degli atti collegiali, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 1 (Cass. n. 4306/2018), discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio (Cass. n. 11981/1992).

In concreto, il fatto che la delibera di approvazione del consuntivo non fosse stata impugnata e che l'opponente fosse presente all'assemblea, importava che nessuna contestazione poteva esser sollevata nel giudizio di opposizione, essendosi la delibera ormai consolidata.

28033

ancora su 2043 e 2051 c.c. danni da illecito extra-contrattuale e responsabilità aquiliana

Tema ricorrente quello del ristoro del danno da infiltrazioni, che si riconnette a quello afferente l'individuazione dell'azione effettivamente esperibile, meglio, il titolo giuridico concretamente valorizzabile. Se ne occupa **Cassazione civile sez. III, 14/10/2021, n. 28033**, chiamata a pronunciarsi sulla domanda (che nel caso specifico, riguardava il rapporto tra due proprietà solitarie, ma che – ed è questa la ragione per cui ce ne occupiamo – è di frequente ricorrenza in ambito condominiale: si pensi al caso in cui il danno da infiltrazioni deriva da parti comuni) proposta dalla proprietaria di un immobile, soprastante l'appartamento di proprietà dell'attore, con cui chiedeva fosse accertata la responsabilità della convenuta per la *fuoriuscita di acqua dal suo appartamento che aveva determinato l'allagamento dell'immobile sottostante e procurato ingenti danni con visibile nocimento delle pareti e delle parti murarie, dell'impianto elettrico, degli infissi e del mobilio*.

La domanda fu rigettata, in primo grado per la mancata prova del fatto e della riconducibilità dell'evento a fatto e colpa della convenuta, anche alla luce della circostanza emersa di una denuncia di danni effettuata dal condominio alla propria compagnia di assicurazione che lasciava ipotizzare una diversa eziologia del danno.

Al giudice di appello veniva chiesta la riforma, sulla postulazione della riconducibilità della domanda all'ambito perimetrato dall'art. 2051 c.c., con la conseguente affermazione di responsabilità del custode.

Anche l'appello veniva rigettato, rilevando, il giudice del gravame, che *l'attore – in primo grado - aveva formulato una domanda ai sensi dell'art. 2043 c.c. e solo in appello aveva modificato la causa petendi nell'art. 2051 c.c.*; quindi, si rileva, non era la convenuta a doversi liberare dalla presunzione di responsabilità del custode ma l'attore a dover provare il nesso di causalità, prova che – in effetti - era mancata.

Il ricorso viene rigettato, preliminarmente rilevando la Corte che il giudice di primo grado ha, con proprio accertamento di merito (non censurabile in sede di legittimità), escluso che l'attore avesse introdotto gli elementi di una responsabilità da cose in custodia, sicché era proprio precluso al giudice poter operare un mutamento della qualificazione.

E', infatti, principio assolutamente consolidato quello secondo il quale,

- a. qualora l'attore abbia invocato in primo grado la responsabilità del convenuto ai sensi dell'**art. 2043 c.c.**, il divieto di introdurre **domande nuove** non gli consente di chiedere successivamente la condanna ai sensi dell'**art. 2051 c.c.** a meno che egli non abbia, sin dall'atto introduttivo del giudizio, enunciato in modo **sufficientemente preciso situazioni di fatto suscettibili di essere valutate come idonee perché compiutamente precisate, ad integrare la fattispecie contemplata**

da detti articoli (Cass., 2, n. 29212 del 6/12/2017; Cass., 3, n. 4446 del 25/2/2014). Circostanza, quest'ultima, espressamente esclusa dal giudice.

b. pertanto (Cass., 3, n. 12329 del 6/7/2004; Cass., 3, n. 14622 del 23/6/2009), le azioni di responsabilità per danni di cui agli artt. 2043 e 2051 c.c. implicano sul piano eziologico e probatorio accertamenti diversi e coinvolgono distinti temi di indagine:

1. **l'art. 2043 c.c.** impone di accertare se sia stato attuato un **comportamento commissivo o omissivo dal quale è derivato un pregiudizio a terzi**
2. per contro, **l'art. 2051 c.c.** per danni da cose in custodia **prescinde dal comportamento** del custode, elemento estraneo alla fattispecie e il fondamento della responsabilità è costituito dal rischio di cui al **rapporto di custodia**.

28080

ancora in tema di uso più intenso della cosa comune: illegittima destinazione di spazi comuni ad autorimessa e transito degli autoveicoli nel cortile condominiale

Di uso più intenso (consentito) o segregativo (vietato) della cosa comune, si occupa **Cassazione civile sez. II, 14/10/2021, n. 28080**

Alcuni condomini convenivano al giudizio del Tribunale altri comunisti, che denunciavano aver illegittimamente destinato ad autorimessa alcune loro consistenze, chiedendo che fosse loro giudizialmente inibito l'attraversamento e la fermata degli automezzi lungo il cortile condominiale.

Diversamente da quanto deciso dal giudice di primo grado, quello successivamente adito accoglieva per quanto di ragione il gravame e, per l'effetto, in riforma dell'impugnata pronuncia, inibiva agli appellati l'attraversamento e la fermata con automezzi, se non per motivi di soccorso ed ordine pubblico, della corte privata con accesso dal vicolo sulla quale si trovavano ubicati gli ingressi dei locali di loro rispettiva proprietà, fondando la decisione sul disposto dell'art. 1102 c.c., perchè l' utilizzo della corte comune da parte degli appellati comportava un deterioramento dello stesso cortile (specificatamente, con riferimento alla natura e alla frequenza degli autoveicoli su di esso transitanti) e, di conseguenza, un'alterazione della destinazione della cosa comune.

Il gravame non incontrava il favore della Corte, secondo la quale:

- era sicuramente accertato che, *per effetto dell'accertato deterioramento della pavimentazione dell'area comune (correlato alla possibilità della sua sconnessione) e per la trasmissibilità delle vibrazioni dei veicoli su di essa transitanti o parcheggiati alla condotta sottostante* si era venuta a configurare una violazione - nella valorizzazione di un'operazione di necessario bilanciamento tra gli interessi delle parti contrapposte - dell'art. 1102 c.c.,
- condivisibile risultava, quindi, l'accertamento che *il transito dei veicoli riconducibili all'uso del cortile, non sporadico bensì continuo ed esercitato con varietà di automezzi anche di diversa natura e di differente peso*, aveva determinato una situazione tale da produrre pericoli per la tenuta della pavimentazione e potenziali lesioni alla condotta fognaria

- così negativamente incidendo sulla **fisiologica fruibilità dell'area comune**, in tal modo risultando apprezzabilmente **alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini** nel godimento dell'oggetto della comunione.

In punto di stretto diritto, osserva poi la Corte, una tale ricostruzione è perfettamente coerente con la sua consolidata giurisprudenza, secondo la quale (cfr. Cass. n. 7752/1995, Cass. n. 3640/2004 e Cass. n. 7618/2019)

1. l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto dall'art. 1102 c.c., a due limiti fondamentali, consistenti
 - a. nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune
 - b. nel divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto
2. in conseguenza di ciò a rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni,
3. ne consegue che
 - a. anche l'alterazione della **destinazione** della cosa comune determinato non soltanto dal mutamento della **funzione**, ma anche dal suo scadimento in uno **stato deterioro**, ricade sotto il divieto stabilito dall'art. 1102 c.c.
 - b. l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, nell'essere assoggettato, ai sensi del citato art. 1102 c.c., al duplice indicato divieto, implica che si debba ritenere che la condotta del condomino, consistente nella **stabile o, comunque continua, occupazione - mediante il reiterato transito (o parcheggio per considerevoli periodi di tempo) con autoveicoli** - di una porzione del cortile comune (o per l'ampiezza totale o quasi totale di esso), configuri un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà.

Nel caso concreto, osserva la Corte, quello realizzato dal ricorrente integrava un permanente impiego del cortile comune per un fine sostanzialmente ed incisivamente diverso da quello suo proprio, così determinando una vera e propria alterazione della sua ordinaria destinazione e non risolvendosi in un mero uso più intenso di tale bene.

Si ribadisce, poi, che il provvedimento comunale che consentiva l'utilizzo del bene come autorimessa, doveva ritenersi irrilevante, pacifico essendo che tutti i provvedimenti amministrativi (concessori o autorizzatori) debbono ritenersi in ogni caso rilasciati **fatti salvi i diritti dei terzi e necessario il rispetto delle norme civilistiche, tra le quali quella di cui all'art. 1102 c.c.** (potendo le esigenze della C. essere, al limite, soddisfatte mediante l'esercizio di altre azione giudiziarie).

decreto ingiuntivo,
opposizione a
delibera, nuove
tabelle millesimali di
natura contrattuale:
ancora su nullità ed
annullabilità della
delibera. Una
conferma della
Sezioni Unite

Di particolare interesse la decisione in commento. Infatti, **Cassazione civile sez. II, 19/10/2021, n.28854** si occupa di una materia (nullità ed annullabilità della delibera determinativa di spesa) che continua ad essere oggetto di disamina (nonostante reiteratamente e chiaramente risolta dalle Sezioni Unite), con specifico riferimento, peraltro, al giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali.

Nel giudizio di opposizione, l'attore opponente, in via riconvenzionale, chiedeva fosse dichiarata la nullità della delibera che approvava la spesa, posta a base della spiegata ingiunzione. Il condominio, per sua parte, deduceva l'infondatezza e l'inammissibilità – per sopravvenuta decadenza - della domanda, trattandosi non nullità, bensì di annullabilità.

Questo il fondamento dell'eccezione:

- l'assemblea, esulando completamente dalle proprie competenze, aveva preteso di modificare illegittimamente i criteri convenzionali di riparto delle spese condominiali ripartendo le stesse in base a tabelle millesimali diverse da quelle allegate al regolamento condominiale, introducendo nuovi e più onerosi criteri, per la società opponente, rispetto a quelli originali;
- la modifica delle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale richiede il consenso unanime dei condomini;
- le nuove tabelle non erano state, comunque, approvate

Il Tribunale rigettava l'opposizione e confermava il decreto ingiuntivo opposto, rilevando che

- per la modifica delle tabelle millesimali è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2
- le delibere oggetto di causa non erano nulle e non erano state impugnate nei termini di legge;
- dovevano trovare applicazione le nuove tabelle millesimali; ha rigettato la domanda proposta dalla società opponente, confermando il decreto ingiuntivo opposto.

Di diverso avviso andava la Corte di Appello, che accoglieva l'eccezione di nullità, accertando che le nuove tabelle millesimali non erano state approvate dall'assemblea ed il condominio aveva autonomamente agito per far accertare ex art. 69 disp. att. la validità ed efficacia delle nuove tabelle e che, pertanto, il riparto della spesa secondo le nuove tabelle non poteva esser predicato, poiché il regolamento condominiale, che ha natura contrattuale, d'altra parte, dopo aver premesso che erano da ritenere parte integrante dello stesso "*le tabelle millesimali di ripartizione tra i proprietari di ciascuna unità immobiliare delle spese relative ai servizi di gestione generale e dei servizi tecnologici*", prevedeva espressamente, che *le spese e gli oneri sono suddivisi tra tutti i condomini "pro quota e secondo le carature indicate nelle tabelle millesimali" allegate*, espressamente disponendo che le delibere concernenti le modifiche al regolamento stesso e alle tabelle millesimali allegate dovevano essere adottate con atto scritto e con l'unanimità del consenso di tutti i condomini.

Per l'effetto dichiarava la nullità della delibera approvativa della spesa, per l'effetto revocando il decreto ingiuntivo opposto.

Il Condominio proponeva ricorso per cassazione, per sentire, nella buona sostanza, accertare la validità della delibera ed ottenere, quindi, la conferma dell'opposto decreto.

La Corte accoglieva (parzialmente) alcuni dei motivi di gravame ed, in particolare, quelli a mezzo dei quali si deduceva

- a. la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1137 c.c. e art. 645 c.p.c., avendo il giudice del merito dichiarato al nullità delle delibere, senza tener conto che, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., per contributi condominiali come da stato si ripartizione approvato dall'assemblea, *l'opposizione proposta dal condomino non può estendersi fino a ricomprendere questioni relative alla nullità o all'annullabilità della delibera condominiale di approvazione delle spese, che dev'essere fatta valere, in via separata, con l'impugnazione prevista dall'art. 1137 c.c.*
- b. la Corte del merito aveva errato nel ritenere che l'assemblea condominiale, avesse applicato criteri di riparto delle spese difformi da quelli dettati dalle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, traendo tali criteri dalle nuove tabelle che, però, non erano mai state approvate, mentre, nel caso in esame, non era in discussione l'approvazione e/o la valida approvazione delle nuove tabelle millesimali bensì il riparto delle spese sulla base di tali nuove tabelle
- c. la violazione e la falsa applicazione dell'art. 324 c.p.c. e art. 2909 c.c., avendo al Corte di Appello erroneamente ritenuto che, nel caso di specie, operasse una preclusione da giudicato esterno la quale, al contrario, non sussiste, in mancanza di identità sia delle parti, sia dell'oggetto dei due giudizi, che riguardano differenti delibere condominiali.

Questo il percorso argomentativo fatto proprio dal giudice del merito per accogliere il gravame.

Prendono le mosse dalla recentissima sentenza Sezioni Unite (Cass. SU n. 9839 del 2021) che conferma l'orientamento che si era consolidato in tema di nullità-annullabilità delle delibere, secondo il quale *nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità, dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione ove quest'ultima sia dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2.*

Ed è proprio partendo da tale assunto che il gravame incontra il favore della Corte (non senza precisare – ma la circostanza non ha una portata di natura sostanziale, potendo ben trovare applicazione l'assunto di legittimità anche post-riforma – che la decisione riguardava delibere assunte prima della riforma del condominio introdotta con L. n. 220 del 2012) atteso che, come – appunto-rilevato dalla succitata decisione delle Sezioni Unite:

a. "in tema di condominio negli edifici, sono affette da **nullità**, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che

- mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali,
- che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni"-
- quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume";

sono semplicemente **annullabili** le invalidità delle deliberazioni assembleari

- ingeneratesi al di fuori di tali ipotesi,
- -adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale

e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c. (potendosi, così, ritenere sostanzialmente consolidabile e sanabile il vizio connesso all' annullabilità della delibera),

b. quindi (sempre Cass. 9839/2021) si è ritenuto che "in tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono

1. **nulle** le deliberazioni con le quali, a maggioranza, **siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro**, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3) e che è sottratta al metodo maggioritario;
2. **sono meramente annullabili** le deliberazioni aventi ad oggetto **la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni** adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2".

c. viene, perciò, confermato l'assunto di (Sezioni Unite n. 4806 del 2005) secondo il quale

1. le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali **sono nulle per impossibilità giuridica dell'oggetto ove l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri** di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da valere anche per il futuro = *"in proposito, va osservato che le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono circoscritte, dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l'art. 1123 c.c., consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio; di modo che l'assemblea che deliberi a maggioranza di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge o*

quelli convenzionalmente stabiliti (delibere c.d. normative) si troverebbe ad operare in "difetto assoluto di attribuzioni"

2. tali delibere sono semplicemente **annullabili** nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato = non esorbita dalle attribuzioni dell'assemblea *la deliberazione che si limiti a ripartire in concreto le (singole e definite n.d.r.) spese condominiali, anche se la ripartizione venga effettuata in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o convenzionalmente*, in quanto una siffatta deliberazione non ha carattere normativo e non incide sui criteri generali, valevoli per il futuro, dettati dagli artt. 1123 c.c. e segg., o stabiliti convenzionalmente, né è contraria a norme imperative: pertanto, *tale delibera deve ritenersi semplicemente annullabile e, come tale, deve essere impugnata, a pena di decadenza, nel termine (trenta giorni) previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2"*.

d. in concreto, si è accertato che

- l'assemblea condominiale provvedeva ad approvare i consuntivi ed i preventivi di esercizio con i relativi riparti, adottando, come "*... risulta... dalla stessa delibera... criteri... difforni da quelli dettati dalle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale*" in quanto "*all'evidenza, detti criteri sono stati tratti da tabelle... mai approvate*";
- quindi, l'assemblea adottava, per la ripartizione delle spese, criteri diversi da quelli in vigore in base alle tabelle allegato al regolamento di condominio, applicando, pur in assenza della loro rituale approvazione, tabelle millesimali diverse rispetto a queste ultime;
- il regolamento condominiale, che ha natura contrattuale, dopo aver premesso che sono parti integranti dello stesso "*le tabelle millesimali di ripartizione tra i proprietari di ciascuna unità immobiliare delle spese relative ai servizi di gestione generale e dei servizi tecnologici*" e che le spese e gli oneri sono suddivisi tra tutti i condomini "*pro quota e secondo le carature indicate nelle tabelle millesimali*" allegato, prevede, del resto, che le delibere concernenti le modifiche al regolamento stesso e alle tabelle millesimali allegato devono essere adottate con atto scritto e con l'unanimità del consenso di tutti i condomini (necessitando, quindi, il consenso unanime dei condomini per la modifica del regolamento e delle tabelle medesime).

Quindi, secondo la Corte, l'impugnazione non riguardava il fatto che l'assemblea avesse deliberato "a maggioranza di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri... convenzionalmente stabiliti (**delibere c.d. normative**)", e, quindi, il suo "difetto assoluto di attribuzioni", ma, al contrario, e più semplicemente, che le deliberazioni in questione si erano limitate "a ripartire in concreto le spese condominiali... in violazione dei criteri stabiliti... convenzionalmente", integrandosi, così, un'ipotesi di mera annullabilità della delibera, "*in quanto una siffatta deliberazione non ha carattere normativo e non incide sui criteri generali, valevoli per il futuro, dettati dagli artt. 1123 c.c. e segg., o stabiliti convenzionalmente, né è contraria a norme imperative; pertanto, tale deliberazione deve ritenersi semplicemente annullabile e, come tale, deve essere impugnata, a pena di decadenza, nel termine (trenta giorni) previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2"*.

Per quanto riguarda, poi, la questione afferente il formarsi del giudicato, valendo, al proposito il principio in forza del quale, **qualora due giudizi tra le stesse parti abbiano fatto riferimento al medesimo rapporto giuridico ed uno dei due sia stato definito con sentenza passata in giudicato**, l'accertamento così compiuto in ordine alla situazione giuridica, ovvero alla soluzione di questioni di fatto e di diritto relative ad un punto fondamentale comune ad entrambe le cause, formando la premessa logica indispensabile della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza con autorità di cosa giudicata, **preclude il riesame** dello stesso punto di diritto accertato e risolto, e ciò anche se il successivo giudizio abbia finalità diverse da quelle che hanno costituito lo scopo ed il petitum del primo (Cass. n. 11314 del 2018): ferma restando, tuttavia, la necessaria **identità delle parti** e, per quel che rileva in questa sede, l'unicità del rapporto giuridico dedotto in entrambi i giudizi.

Principio che non poteva valer nel caso concretamente sottoposto all'esame dei giudici del merito, pacifico essendo che **non può attribuirsi rilevanza al giudicato formatosi in relazione alla distinta impugnazione, ancorché (in ipotesi) da parte dello stesso condomino, di una deliberazione assembleare del medesimo condominio ma diversa rispetto a quelle oggetto del giudizio** in esame trattandosi di impugnazione relativa, per definizione, ad **"un distinto rapporto giuridico"**, pur se di contenuto identico o simile, rispetto a quello investito da queste ultime e dalla relativa impugnazione giudiziale.

Ultima chiusura, riguarda l'affermata irrilevanza di un comportamento "concludente" (nel fatti ricondotto a successive delibere che avevano costantemente *preteso di approvare e ripartire tutti i consuntivi e preventivi spese in base a tabelle diverse da quelle allegate al Regolamento... consapevolmente mai approvate...*). Perchè ciò possa avvenire chiosa la Corte, a tale fine, è pur sempre necessario che **l'accettazione di tali differenti criteri di riparto delle spese sia imputabile a "tutti i condomini"** (Cass. n. 20318 del 2004; Cass. n. 4814 del 1994; Cass. n. 7884 del 1991).

28866

ancora sul danno da infiltrazione nei box auto. Riparto secondo "incidenza" e non "utilità" della responsabilità

Di una ricorrente situazione si occupa **Cassazione civile sez. II, 19/10/2021, n.28866**

Gli attori, proprietari dei box situati nel piano interrato del cortile di proprietà del Condominio, evocavano in giudizio il condominio predetto, unitamente ad altro confinante condominio ritenendoli responsabili di alcune infiltrazioni a carico dei predetti box. A fondamento della domanda evocavano

- per il condominio di appartenenza, il disposto dell'art. 2051 c.c., per non aver curato la custodia e manutenzione del cortile e del manto di impermeabilizzazione sottostante ad esso che proteggeva i box;
- per il condominio confinante quello dell'art. 2043 c.c., in quanto proprietario della rete fognaria dalla quale provenivano le denunciate infiltrazioni.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ripartendo le responsabilità, quanto al 70%, a carico del Condominio di appartenenza, e quanto al 30%, a quello proprietario della rete fognaria.

La Corte di Appello rigettava il gravame ed i condomini soccombenti proponevano ricorso per cassazione (essenzialmente in punto riparto di responsabilità) che la Cassazione rigettava rilevando che

- in punto di fatto era risultato accertato che le infiltrazioni erano state causate da perdite provenienti dalle **condotte di scarico delle acque, poste a servizio di ambedue** i condomini,
- i giudici del merito avevano, quindi, graduato la rispettiva responsabilità tra i predetti, sulla base della **differente percentuale di utilizzazione** dell'impianto di smaltimento delle acque
- in presenza di una **corresponsabilità** di più soggetti nella causazione di un evento dannoso, la **ripartizione** del relativo risarcimento **non** va eseguita in base al criterio della maggiore, o minore, **utilità che l'eliminazione** della causa del danno comporta per i due responsabili, ma in funzione della **maggiore o minore incidenza causale** che le rispettive condotte, attive od omissive, spiegano sulla verificazione dell'evento e delle sue conseguenze pregiudizievoli per la parte danneggiata.

28867

sull'uso "più intenso" della facciata comune: rimozione di tettoia e presunzione di condominialità

Sempre di uso differenziato di bene comune (nella specie, utilizzo della facciata comune per posizionarvi in appoggio una tettoia) si occupa **Cassazione civile sez. II, 19/10/2021, n.28867**

Gli attori chiedevano, infatti, che il convenuto fosse chiamato a rimuovere una tettoia infissa senza autorizzazione sulla facciata comune dell'edificio condominiale, a distanza inferiore a quella legale dal soprastante balcone, e per sentir accertare la proprietà condominiale di una chiostrina, che la convenuta aveva occupato senza titolo con proprio materiale.

La convenuta resisteva alla domanda eccependo:

- (1) quanto alla tettoia, l'intervenuta usucapione del diritto di mantenerla, poiché essa era stata realizzata oltre vent'anni prima della notificazione della citazione;
- (2) quanto alla chiostrina, l'accertamento che essa fosse di proprietà esclusiva di essa convenuta, perché inclusa nel suo titolo di acquisto, ovvero in subordine l'intervenuta usucapione del diritto di proprietà esclusiva del bene di cui si discute.

Il Tribunale accoglieva la domanda e la soccombente proponeva appello, che – tuttavia – portava offrendosi, così, lo spunto alla corte per ritornare sulla questione "presunzione di condominialità".

Correttamente, osservano i giudici di legittimità, essa è stata applicata dalla Corte di Appello, sulla base dell'assunto, pienamente condivisibile, che

- **la chiostrina sia assimilabile al cortile** (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17556 del 01/08/2014, Rv. 631830; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4350 del 07/04/2000, Rv. 535405; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4625 del 03/08/1984, Rv. 436543)
- per vincere la presunzione, l'appellante avrebbe dovuto **produrre un titolo di acquisto originario, ovvero sia risalente al momento iniziale del condominio**;
- irrilevante è, pertanto, la produzione in giudizio del diretto titolo di acquisto dell'esercizio, laddove, di contro, non risulta prodotto anche quello facente capo ai suoi danti causa.

Precisa, in termini più generali, la Corte che

- (1) la presunzione di condominialità può esser vinta soltanto mediante la prova certa che il bene non sia mai stato di proprietà comune, da fornire a cura del soggetto interessato mediante la produzione di un **titolo anteriore all'insorgenza del condominio, ovvero che lo stesso sia stato acquistato per usucapione.**
- (2) i rapporti tra proprietà individuale e proprietà condominiale sono regolati dal principio secondo cui (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20593 del 07/08/2018, Rv. 650001; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 07/05/2010, Rv. 613094) "in tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c. c. **non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà** del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia **l'attitudine funzionale** al servizio o al godimento collettivo e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne affermi la proprietà esclusiva darne la prova"
- (3) non ha **nessun rilievo** alcun rilievo la circostanza che un determinato spazio, comunque condominiale in funzione della sua natura e destinazione di fatto, **non sia stato indicato nel regolamento dell'ente di gestione.** Infatti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5633 del 18/04/2002, Rv. 553833; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8152 del 15/06/2001, Rv. 547520, che esclude la natura decisiva dei dati catastali, dotati di mera valenza indiziaria)."La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il soggetto che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di fornire la prova di tale diritto; a tal fine, è necessario un **titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene**, mentre **non** sono determinanti le risultanze del **regolamento di condominio**, né l'inclusione del bene nelle **tabelle millesimali** come proprietà esclusiva di un singolo condomino" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5633 del

18/04/2002, Rv. 553833; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8152 del 15/06/2001, Rv. 547520, che esclude la natura decisiva dei **dati catastali**, dotati di mera valenza indiziaria).

28869

condominio, servitù di uso pubblico su tratto viario privato e indennità di occupazione abusiva per spazi ed aree pubbliche

Dell'eterno contrasto tra condominio e P.A. in ragione dell' indennità (o del tributo) dovuto per l' occupazione di aree pubbliche si occupa **Cassazione civile sez. II, 19/10/2021, n.28869**

Contestava, il condominio attore, la debenza dell'indennità di occupazione abusiva di spazi ed aree pubbliche richiesta dall'ente comunale impositore, con apposito avviso di pagamento.

La sanzione, secondo la prospettazione assunta da quest' ultimo, risultava dovuta per la contestata occupazione della sede stradale delimitata con sei para pedonali e sbarra mobile per una superficie totale di 12 mt. per 80 mt.

Il Tribunale, prima, e la Corte di Appello, poi, rigettavano la domanda, ritenendo accertata l'esistenza sulla strada privata di una servitù veicolare di pubblico passaggio, e la legittimità delle modalità di calcolo utilizzate dalla P.A. in relazione alla rilevata occupazione di suolo pubblico attraverso l'intervento realizzato dal Condominio appellante.

Proponeva ricorso per Cassazione il Condominio, gravame che – comunque- la Corte rigettava, partendo dal preliminare accertamento (svolto dai giudici del merito e condiviso dalla Corte) secondo il quale *il tratto di strada su cui affacciano i Condominii (chiuso con una sbarra), pur avendo natura privata, e', tuttavia, risultato soggetto a servitù di pubblico passaggio, ragion per cui devono considerarsi legittime le pretese del comune, esercitate per l'ottenimento dell'indennità di occupazione e per la violazione del regolamento comunale in tema (nello specifico) di Cosap, avuto riguardo all'entità della zona in concreto accertata come occupata.*

Infatti:

con riferimento alla servitù di uso pubblico ed alle modalità di estinzione

- la **servitù di uso pubblico** consiste in un peso a carico di un bene immobile per consentire un'attività a beneficio di una collettività di persone (uti cives), in vista del soddisfacimento di esigenze di carattere generale, Si tratta di attività che corrisponde ad esigenza di carattere generale , diretta a realizzare **un fine di pubblico interesse** (passaggio o altro)
- a beneficiare del peso gravante sull'immobile in tal caso non è un altro bene immobile (a differenza che nella servitù prediale, che è diritto reale), bensì **soggetti che si identificano in una comunità indistinta di persone**
- il **contenuto** del diritto in questione non è predeterminato: deve unicamente essere idoneo a **perseguire un fine di pubblico interesse** attraverso il suo esercizio da parte di una collettività indistinta di persone.

Venendo al concreto, osserva la Corte, i giudici del merito hanno appurato, sulla base delle prove addotte, che il tratto viario in discorso, oltre ad essere circondato da un lato da una folta vegetazione, dall'altro lato è risultato racchiuso dai fabbricati dei condomini, con la rilevazione, al termine della via, dell'apposizione di una cancellata in ferro (assicurata da catena), di ampiezza tale da consentire anche l'ingresso con veicoli: ciò esplicitava una oggettiva idoneità del tratto viario medesimo, al soddisfacimento di una funzione pubblica, concretantesi nella possibilità di fruizione di esso da parte della collettività delle persone in modo indifferenziato e senza l'impedimento di ostacoli riconducibili a contigue aree private.

Con una valutazione insindacabile in sede di merito, veniva, quindi, definito non tanto (e non solo) l'astratta idoneità del bene a perseguire un fine pubblico quanto l'effettiva destinazione ad uso pubblico, atteso che il tratto viario non conduceva esclusivamente ad aree private, ma dava direttamente accesso ad un parco regionale pubblico, donde la configurazione della sua sottoposizione ad una servitù pubblica di passaggio, rimanendo irrilevante a tal fine la potenziale scarsa frequenza dell'utilizzazione di detto accesso.

In punto di stretto diritto, tale accertamento si ancora al rilievo secondo il quale l'estinzione della servitù di pubblico passaggio su strada vicinale **non** può derivare dall'eventuale **mancato o scarso uso** di tale passaggio da parte degli utenti, **ma** richiede **la volontà - esplicita o concretizzatasi mediante comportamenti concludenti** - dell'ente territoriale quale soggetto esponenziale della collettività dei cittadini, tenuto conto che la detta servitù spetta al predetto ente (cfr., per tutte, Cass. n. 5414/1992 e Cass. n. 11676/2018).

con riferimento alla presunzione di demanialità

Infine, ricorda la Corte, “la presunzione contenuta nella L. 20 marzo 1865, n. 2248, art. 22, comma 3, all. F, sulle opere pubbliche, secondo la quale fanno parte delle strade comunali le piazze, gli spazi ed i vicoli ad esse adiacenti aperti sul suolo pubblico, ossia le aree che, per l'immediata accessibilità a dette strade, debbano considerarsi parte integrante - come pertinenze - del complesso viario o del Comune - disposizione non abrogata, neppure tacitamente, dalla norma (L. 12 febbraio 1958, n. 126, art. 7, lett. b)) che, in tema di classificazione e sistemazione delle strade di uso pubblico, include tra le strade comunali quelle ubicate "all'interno degli abitati" - pone una presunzione "iuris tantum" di demanialità, che ammette la prova, contraria (incombente sul destinatario della pretesa dell'ente territoriale di recupero dell'indennità di occupazione), la quale, tuttavia, è circoscritta (a) all'esistenza di **consuetudini** (che escludano la demanialità per il tipo di aree di cui faccia parte quella considerata), (b) o di **convenzioni** che attribuiscono la proprietà a soggetto diverso dal Comune, (c) ovvero alla preesistente **natura privata della proprietà dell'area** in contestazione (circostanze non emerse nel caso di specie ed anzi rimaste escluse per effetto della motivazione adottata dalla Corte di appello a sostegno dell'impugnata sentenza).

con riferimento al quantum:

- in forza del D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 63 sono soggette ad imposizione **anche le occupazioni eseguite su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio** (cfr. anche Cass. n. 18037/2009 e Cass. n. 1435/2018).
- accertato che il Condominio ricorrente aveva occupato senza titolo un'area - gravata da servitù di uso pubblico - di mt. 12 di larghezza per mt. 80 di lunghezza, la Corte di appello ha legittimamente **computato l'indennità dovuta in base alla relativa complessiva superficie sottratta all'esercizio di tale servitù per il conseguimento di un vantaggio specifico dello stesso condominio**, donde la predetta indennità è stata corrispondentemente rapportata alla dimensione dell'intera area rimasta interclusa ad opera dell'intervento realizzato dal medesimo ricorrente
- a' sensi del **D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 63** (norma generale di primaria applicazione) il canone dovuto per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche trova il suo fondamento nell'**utilizzo che il singolo faccia, nel proprio interesse, di un suolo altrimenti destinato all'uso della generalità dei cittadini**, con la conseguenza che, ai fini della quantificazione della correlata indennità da recuperare, il competente ente territoriale fa legittimo riferimento all'intera estensione del tratto di strada sottratto all'uso pubblico (quindi, è infondata la pretesa del ricorrente condominio di voler definire l' indennità in funzione della – solo- 'area occupata dalle sbarre e dai parapetonali) o della, sussistenza per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis se dovuto.

28942

un obiter sulle
modalità di
determinazione
dell'esenzione del
diritto di proprietà

Interessante l'obiter ricavabile da **Cassazione civile sez. III, 19/10/2021, n.28942** perché può sovente capitare in controversie condominiali, di dover definire l'effettivo contenuto (e – dunque – l'estensione del diritto di proprietà giudizialmente reclamato.

Ammonisce e ricorda la Corte che **l'accertamento dell'estensione dei diritti reali** deve avvenire sulla base dell'esame dei **titoli di proprietà**, ma "il giudizio sulla **corrispondenza o meno del bene di cui si controverte con quello descritto nel titolo** costituisce un accertamento di fatto non sindacabile in sede di legittimità, qualora risultino verificate la correttezza dei criteri ermeneutici adottati dal giudice del merito e l'adeguatezza logico-giuridica della motivazione che ne giustifica i risultati", onde il giudice può ricorrere ad **altri mezzi di prova nel caso in cui le indicazioni desumibili dai rispettivi titoli di provenienza siano mancanti o insufficienti** (cfr., in proposito: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4068 del 10/12/1975, Rv. 378369 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 4732 del 21/07/1988, Rv. 459578 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 21834 del 17/10/2007, Rv. 599567 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 26992 del 02/12/2013, Rv. 628758 - 01; Sez. 2,

Sentenza n. 26992 del 02/12/2013, Rv. 628758 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 1361 del 19/01/2018, Rv. 646672 - 01; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12327 del 23/06/2020, Rv. 658462 - 01).

29193

un'utile precisazione
in tema di oneri
accessori
(condominiali) dovuti
dal conduttore

Del rapporto tra conduttore e locatore in relazione al pagamento degli oneri accessori (disciplinato, com'è noto, dagli artt. 9 e 10 l.392/78) si occupa **Cassazione civile sez. III, 20/10/2021, n.29193**

Le locatrici assumevano di aver maturato un credito che andava loro rimborsato dal conduttore, per spese di riscaldamento, di acqua, di luce, di gas e per pulizia scale, anticipate al condominio.

Il giudice di appello, riformando la sentenza del G.d.P. condannava la società appellata al pagamento della somma di quanto richiesto dalle locatrici:

1. individuando, nel contratto di locazione e nella L. n. 392 del 1978, art. 9, la fonte della pretesa creditoria, ravvisava nella richiesta di pagamento delle spese, inviata dalla locatrice con mail, ritenendo che essa concretizzasse atto idoneo a far decorrere il termine di due mesi entro il quale il conduttore avrebbe dovuto chiedere la rendicontazione delle spese richiestegli o l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione adottati;
2. rilevava che la società aveva riscontrato la mail della locatrice e aveva chiesto la rendicontazione, allo scopo di verificare le voci di debito e procedere al pagamento, tardivamente, cioè, dopo due mesi dalla ricezione della citata mail;
3. reputava, comunque, che il criterio di ripartizione concretamente adottato, pur non essendo diretta applicazione delle norme in materia di condominio, data l'assenza di quest'ultimo, potesse garantire equitativamente una corrispondenza tra i consumi effettuati ed i consumi addebitati.

Il rigetto del ricorso, osserva la Corte, si determina in ragione della erronea enunciazione del fondamentale motivo di ricorso, confondendo la società impugnante

1. il contenuto **dell'onere probatorio gravante sul locatore** che esige il pagamento degli oneri accessori che, per giurisprudenza pacifica, **non** può dirsi soddisfatto con la **mera richiesta** di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 9;
2. lo **spazio temporale** entro il quale, a pena di **decadenza**, il conduttore, cui sia stato richiesto il pagamento, ha facoltà di **domandare la giustificazione** della pretesa creditoria sia in ordine all'an sia in ordine al quantum.

Osserva la Corte (a conforto citando Cass. 13/11/2019, n. 29329; Cass. 24/01/1996, n. 540; Cass. 24/11/1994, n. 9980), che

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

Da ciò, dunque, il rigetto del ricorso.

29489

uso illegittimo
segregativo delle cose
comuni delle cose
comuni da parte del
singolo condomino.
Nella specie:
occupazione dell'area
cortilizia
condominiale con
pedana e tettoia

Di una fattispecie ricorrente si occupa **Cassazione civile sez. VI, 22/10/2021, n.29489**: trattasi dell'occupazione del cortile comune con una pedana ed una tettoia.

Il Tribunale accoglieva la domanda proposta dall'attore, ordinando ai convenuti di rimuovere i manufatti che occupavano l'area cortilizia.

La Corte rigettava (meglio, dichiarava inammissibile) il gravame, rilevando opponendo allo spiegato ricorso che:

1. quanto all' addotta l'erronea qualificazione della domanda come azione negatoria servitutis mentre invece si sarebbe trattato di azione di rivendicazione in quanto gli attori avrebbero dedotto la mancanza di possesso dell'area cortilizia, osserva la Corte esser consolidato orientamento quello in forza del quale

- a. *l'interpretazione della domanda e l'individuazione del suo contenuto integrano un tipico accertamento di fatto riservato, come tale, al giudice del merito.* La Cassazione deve solo effettuare il controllo della correttezza della motivazione che sorregge sul punto la decisione impugnata (Cassazione civile, sez. VI, 21/12/2017, n. 30684; Cassazione civile, sez. lav., 24/07/2008, n. 20373; Cassazione civile, sez. I, 07/07/2006, n. 15603)
- b. l'applicazione del principio "*iura novit curia*", di cui all'art. 113 c.p.c., comma 1, importa la possibilità per il *giudice di assegnare una diversa qualificazione giuridica ai fatti* ed ai rapporti dedotti in lite, nonché all'azione esercitata in causa, ricercando le norme giuridiche applicabili alla concreta fattispecie sottoposta al suo esame, potendo porre a fondamento della sua decisione principi di diritto diversi da quelli erroneamente richiamati dalle parti. Principio che deve esser posto in *immediata correlazione con il divieto di ultra o extra-petizione*, di cui all'art. 112 c.p.c., in applicazione del quale è invece precluso al giudice pronunciare oltre i limiti della domanda e delle eccezioni proposte dalle parti, mutando i fatti costitutivi o quelli estintivi della pretesa, ovvero

decidendo su questioni che non hanno formato oggetto del giudizio e non sono rilevabili d'ufficio, attribuendo un bene non richiesto o diverso da quello domandato. Cassazione civile sez. lav., 03/03/2021, n. 5832);

2. Secondo la Corte le due azioni si differenziano tra loro sia sotto il profilo sostanziale che sotto quello probatorio (Cassazione civile sez. II, 11/01/2017, n. 472):

- a. l'azione "negatoria servitutis" l'attore si propone come proprietario e possessore del fondo, chiedendone il riconoscimento della libertà contro qualsiasi pretesa di terzi e deve unicamente dimostrare, con ogni mezzo ed anche in via presuntiva, di possedere il fondo in forza di un titolo valido
- b. quella di rivendica l'attore, si afferma proprietario della cosa di cui non ha il possesso, agendo contro chi la detiene per ottenerne, previo riconoscimento del suo diritto, la restituzione, in tal caso dovendo assolvere al ben più intenso onere di fornire la piena prova della proprietà (com'è noto, *probatio diabolica*), dimostrando il suo titolo di acquisto e quello dei suoi danti causa fino ad un acquisto a titolo originario (normalmente usucapione) ;

Passando dalla teoria alla pratica: in concerto la domanda proposta aveva ad oggetto non l'accertamento della proprietà o della comproprietà del bene ma l'accertamento della libertà dell'insussistenza di diritti reali dei convenuti sull'area cortilizia e la cessazione dell'attività turbativa, consistente nella realizzazione del marciapiede e di una pedana sopra la quale i convenuti avevano installato una tettoia.

Quindi l' onere della prova ben poteva avvenire in modo assai meno rigoroso di quanto previsto in tema di rivendica, quindi, anche su base presuntiva.

29584

decoro e aspetto architettonico, verifica sulla compatibilità con l'aspetto architettonico dei materiali usati e diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano. Differenza e complementarità di "aspetto" e "decoro"

Di decoro architettonico si occupa **Cassazione civile sez. II, 22/10/2021, n.29584.**

Tutto si origina da una denuncia di nuova opera all'esito della quale il giudice del merito dichiarò l'illegittimità della sopraelevazione realizzata dal convenuto sul lastrico solare dell'edificio di suo uso esclusivo, stante il pregiudizio per il decoro e l'igiene dello stabile. Statuizione confermata dalla Corte di Appello, ma il giudice di legittimità cassò con rinvio la pronuncia di merito, rilevando che non si era tenuto conto delle sopravvenute modifiche dei materiali utilizzati per il realizzato ampliamento del fabbricato condominiale, dovendosi valutare le stesse ai fini del giudizio di compatibilità con l'aspetto architettonico dell'edificio.

In sede di rinvio, veniva riaffermato il carattere pregiudizievole della sopraelevazione per l'aspetto architettonico complessivo dei fronti dell'edificio, ai sensi dell'art. 1127 c.c., giacché, nonostante le modifiche apportate rispetto al precedente rilievo, risultava:

- a. sul fronte nord *alterato "il gioco chiaroscurale del prospetto"*, trattandosi di volume uniforme *in contrasto con le rientranze dei balconi*, con finiture a loro volte diverse per colore e trama metrica;
- b. sul fronte ovest, una *modifica dei rapporti volumetrici dell'ultimo piano, mediante ampliamento eseguito con materiali difformi* da quelli del prospetto sottostante e munito di finestre non allineate alle sottostanti.
- c. doveva ritenersi, poi, l' *inefficacia dei provvedimenti amministrativi nei rapporti civilistici* di condominio, rilevando che il parere favorevole dell' organo di vigilanza era stato rilasciato a fronte di una parziale rappresentazione della realtà.

Anche questa sentenza veniva ricorsa per Cassazione, ma la Corte rigettava il ricorso sulla scorta del seguente argomentare.

Premettiamo, per una migliore comprensione dei fatti, quelli che possono ritenersi punti fermi in tema di decoro architettonico (**1122 c.c.**) ed aspetto architettonico (**1127 c.c.**), premesso che - tra i due concetti- si realizza un rapporto di genere a specie (*“Le nozioni di aspetto architettonico ex art.1127 c.c. e di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., pur differenti tra loro, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista; la relativa valutazione, demandata al giudice di merito, è sottratta al sindacato della Corte di Cassazione, se congruamente motivata, senza peraltro obbligo di espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo sia da ritenersi insito in quello estetico.”*Cassazione civile sez. VI, 23/07/2020, n.15675).

Per **decoro architettonico** del fabbricato deve intendersi **l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali** che costituiscono la **nota dominante** ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua **determinata, armonica fisionomia** senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico. Sono, quindi, vietate le innovazioni:

- a. che alterino le linee architettoniche
- b. che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio

La valutazione sull' alterazione e/o sul riflesso negativo sull' insieme è rimessa al prudente apprezzamento del giudice del merito (e non è sindacabile in cassazione).

Il danno al decoro dello stabile

- *«non si verifica quando si **mutano** le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si **rifletta negativamente** sull'insieme armonico dello stabile, a prescindere dal pregio artistico che possa avere l'edificio»*
- persiste anche quando ci siano stati precedenti interventi contro i quali non sia stata sollevata la violazione.

Per **aspetto architettonico**, invece si ha considerazione del **complessivo atteggiarsi dell' insieme del fabbricato** (Cassazione civile, sez.

VI , 28/06/2017 , n. 16258: L'art. 1127 c.c. sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ai limiti derivanti dalle condizioni statiche di quest'ultimo, ovvero **dall'aspetto architettonico dell'edificio stesso**, oppure dalla conseguente notevole diminuzione di aria e luce per i piani sottostanti. In ogni caso, l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve comunque **rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso**, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore , cioè, dello stato attuale del bene (ante intervento) e delle sue caratteristiche stilistiche.)

Ciò premesso, la Corte rigetta il motivo con il quale veniva dedotta la *violazione e falsa applicazione dell'art. 1127 c.c.*, adducendo che il giudice del merito avrebbe poso a base della sua decisione *un concetto di "pregiudizio" dell'aspetto architettonico disancorato da parametri oggettivi di valutazione e applicato in modo automatico, senza considerare i vari criteri interpretativi forniti dalla giurisprudenza*, non tenendo conto del

In particolare, secondo il ricorrente, il giudice del rinvio non avrebbe tenuto conto

- del **contesto storico ed urbano nel quale l'edificio si inserisce**,
- delle **dimensioni estremamente ridotte della sopraelevazione**,
- del fatto che **dal lato est dell'edificio tale sopraelevazione è a malapena visibile**
- -delle **numerose modifiche già apportate da altri alla facciata e al tetto dell'edificio (tendaggi, antenne paraboliche, verande, unità esterne dei condizionatori, ecc.)**
- valorizzando eccessivamente l' "**alterazione del c.d. gioco chiaro-scuro**", ritenuto pregiudizievole per l'aspetto complessivo dell'edificio.

Questi gli argomenti opposti dalla Corte:

- a. l'**art. 1127 c.c.**, sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ai **limiti** dettati dalle **condizioni statiche** dell'edificio che non la consentono, ovvero dall'**aspetto architettonico** dell'edificio stesso, oppure dalla conseguente notevole **diminuzione di aria e luce** per i piani sottostanti
- b. l'**aspetto architettonico**, cui si riferisce l'**art. 1127 c.c.**, comma 3, quale limite alle sopraelevazioni, sottende, peraltro, una nozione sicuramente diversa da quella di **decoro architettonico**, contemplata dall'**art. 1120 c.c.**, comma 4, **art. 1122 c.c.**, comma 1 e **art. 1122-bis c.c.**, dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque
 - rispettare lo **stile** del fabbricato
 - non rappresentare una **rilevante disarmonia** in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'**originaria fisionomia** ed **alterare le linee impresse** dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore.

Il pratica, dice la Corte (cfr. Cass. Sez. 6-2, 28/06/2017, n. 16258; Cass. Sez. 2, 15/11/2016, n. 23256; Cass. Sez. 2, 24/04/2013, n. 10048; Cass. Sez. 2, 07/02/2008, n. 2865; Cass. Sez. 2, 22/01/2004, n. 1025; Cass. Sez. 2, 07/02/1998, n. 1297; Cass. Sez. 2, 27/04/1989, n. 1947), si tratta di **valutare l'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio** va condotto, in ogni modo,

- esclusivamente **in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili** dell'immobile condominiale,
- verificando altresì **l'esistenza di un danno economico valutabile**,

Tale indagine (alterazione dell'aspetto complessivo e d'insieme del fabbricato, secondo le caratteristiche stilistiche immediatamente percepibili ed in ragione della loro effettiva incidenza sul valore dell'immobile) si traduce in un accertamento di fatto, sottratto al giudizio di legittimità, ove rispettoso dei canoni presidiati dall'art. 360 n° 5 c.p.c.

Ma si ribadisce (Cass. Sez. 6-2, 12/09/2018, n. 22156; Cass. Sez. 6 - 2, 25/08/2016, n. 17350; si veda anche Cass. Sez. 6-2, 23/07/2020, n. 15675) la complementarietà concettuale tra aspetto architettonico ex art. 1127 c.c. e di decoro architettonico ex art. 1120 c.c.. Infatti, precisa la Corte aspetto e decoro sono, seppur differenti, concetti tra loro **strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra**, sicché **anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista.**

Sotto questo profilo, precisa la Corte, l'aspetto architettonico introduce un più stringente limite, rispetto alla tutela del semplice decoro (inteso come armonia di insieme); quindi:

- non occorre che l'edificio abbia un particolare pregio artistico,
- esso deve solo esser dotato di una propria fisionomia, sicché la sopraelevazione realizzata induca in chi guardi una chiara sensazione di disarmonia.

La conclusione è che si ha violazione dell'aspetto architettonico, anche tutte le volte in cui la fisionomia dello stabile risulti già in parte lesa da altre preesistenti modifiche, **salvo** che lo stesso, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si presenti in uno stato di tale degrado complessivo da rendere influente allo sguardo ogni ulteriore intervento.

Ed è proprio questa la situazione che si è ritenuta ricorrente nel caso di specie, posto che il giudice del merito aveva incontrovertibilmente accertato che:

- a. sul fronte Nord, per *l'alterazione del "gioco chiaroscurale del prospetto"*, avendo creato un volume uniforme contrastante con le rientranze dei balconi, munito di finiture diverse per colore e trama metrica;
- b. sul fronte Ovest, per la *modifica dei rapporti volumetrici dell'ultimo piano, giacché eseguita con materiali difforni* da quelli del prospetto sottostante e munita di finestre non allineate alle sottostanti.

Ed, infine, una precisazione di ordine generale, su come valutare il concetto di “aspetto”: “*Il concetto di "aspetto architettonico", come tutti quelli elaborati dalle scienze idiografiche (qual è appunto l'architettura), che non poggiano su leggi generalizzabili, ma studiano oggetti singoli, non è connotato dall'assolutezza dell'inferenza induttiva tipica delle scienze che, al contrario, elaborano frequenze statistiche direttamente rilevanti per l'accertamento del fatto litigioso. Si tratta, perciò, di nozione che la legge configura con disposizione delineante un modulo generico, il quale richiede di essere specificato in sede interpretativa, mediante l'accertamento della concreta ricorrenza, nella vicenda dedotta in giudizio, degli elementi che integrano il parametro normativo, ponendosi sul piano del giudizio di fatto, demandato al giudice di merito e incensurabile in cassazione se privo di errori logici o giuridici.*

Infine, una precisazione in tema di interesse all'azione: aveva eccepito il ricorrente che la Corte del merito non avesse preso in considerazione la disponibilità della ricorrente ad apportare modifiche alle opere oggetto di causa per pervenire ad una soluzione amichevole della controversia.

Oppone la Corte che la **domanda** con cui il condominio si opponga alla sopraelevazione eseguita dal condomino dell'ultimo piano e ne chieda la riduzione in pristino ha **natura reale**. La ricorrente ancora in questa sede ha sostenuto che la sopraelevazione realizzata non costituisse affatto un'opera illegittima, sicché non vi è ragione di negare l'interesse del Condominio ad agire comunque per ottenere la pronuncia demolitoria. Un eventuale interesse ad agire per l'accertamento della illegittimità della costruzione innovativa rispetto alla tutela delle parti comuni si verifica solo quando prima o nel corso del processo sopravvenga una situazione che elimini ogni posizione di contrasto tra le parti, facendo venir meno la necessità della pronuncia del giudice. Tale situazione non ricorre comunque ove l'autore dell'opera si dichiari in corso di giudizio **disponibile a modificare il manufatto, ma non accompagni a tale comportamento il riconoscimento, espresso o implicito, della fondatezza della domanda avversa** (arg. da Cass. Sez. 2, 22/03/2002, n. 4127).

andrea andrich
avvocato in venezia