



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Marzo 2024

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

a mo' di esergo:

"Non chiuderti nella convinzione indivisa, che sia giusto soltanto quello che dici tu e nient'altro. Chi crede di essere l'unico ad avere saggezza o parola o animo quale nessun altro, una volta aperto si scopre che è vuoto. Un uomo, anche se sapiente e saggio non deve vergognarsi di continuare ad imparare, e di non essere rigido. Vedi come lungo il vorticoso corso dei torrenti, gli alberi flessibili salvano i loro rami, mentre quelli che oppongono resistenza vengono distrutti fino alla radice ... Piegati, concediti di cambiare idea. Se posso esprimere un'opinione, anche se giovane, dico che sarebbe molto bello, se l'uomo fosse traboccante di saggezza per natura; poiché questo quasi mai accade, è meglio che impari da chi dice cose giuste"

Emone a Creonte
ANTIGONE
Sofocle

MARZO 2024

5648 ancora su vizi ex art. 1669 c.c. (rovina e difetti di cose immobili) e tutela del condominio: uno stigma classificatorio

5663 impugnazione di delibera, innovazione ex. 1120 c.c. ed innovazione gravosa e voluttuaria ex art. 1121 c.c.; contenuto dell'ordine del giorno e sua interpretazione; legittima la nomina di una commissione con funzioni solo consuntive

5704 il subentro nei diritti del condomino: un assestamento sull'art 63 disp. att.

5708 responsabilità da cosa in custodia: una conferma delle SS.UU. sulla natura oggettiva della responsabilità, che presuppone, comunque, la prova del nesso causale tra la cosa (custodita) e l'evento (occorso al danneggiato) -

5722 ancora su impugnazione delibera autorizzativa di esecuzione delle opere solitarie, decoro architettonico

6907 una linea-guida per il difensore del condominio (...e per i difensori in generale) in ordine alla regolarizzazione della procura ad litem

7053 ancora sulla legittimazione (autonoma o concorrente) del singolo condomino, quando si discute di condanna del condominio. In particolare, il caso del decreto ingiuntivo divenuto definitivo

7256 regolamento di competenza: la verifica sul diritto di accesso a parte reclamata come comune non è causa relativa alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case

7257 ancora sulla specificità delle ragioni di impugnazione

7259 una precisazione processuale che ben può interessare il condominio, sulla chiamata in causa nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo

7260 contenuto ed interpretazione della delibera di nomina: solidarietà del condomino subentrante e "discovery" ex art. 1130 n°9 c.c. Ancora sulla sanatoria del difetto di rappresentanza-legittimazione

7289 tutela della riservatezza ed installazione (miro-invasiva) di telecamere. Esclusa l'applicabilità analogica delle disposizioni in materia di condominio (1117 ter c.c.), ma, in ogni caso, necessità e proporzionalità

7555 ancora un rilievo incidentale sull'efficacia soggettiva del giudicato nei confronti del singolo condomino.

7609 realizzazione nella proprietà solitaria di opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche (ascensore) e deroga alle distanze; difetto di legittimazione del condominio, posto che l'intervento non riguarda i "beni comuni". Deroga alle disciplina delle distanze solo in caso di intervento in ambito condominiale

7622 opere accessorie, rapporto di vicinato, diritto di veduta e condominialità. Se la veranda è costruzione, si esige il rispetto delle distanze. Diritto di veduta in appiombo.

7812 una (quasi incidentale) affermazione sulla responsabilità da cose in custodia in ipotesi di locazione

8067 contratto di somministrazione d'acqua al condominio (o ai singoli condomini) da parte di un Ente Pubblico, cui succede società "in house": non serve la forma scritta

8293 opposizione a decreto ingiuntivo e nullità-annullabilità della delibera: una conferma di SS.UU. 9839/2021

8298 una precisazione in tema di comunione (che vale anche per il condominio)

8315 ancora sulle tabelle millesimali predisposte dall'unico proprietario

8420 sulla competenza per materia del giudice di pace (quantum e quomodo) e del tribunale (an)

8521 il danno da indisponibilità del bene, come lucro cessante, può essere definito anche presuntivamente: una conferma delle Sezioni Unite.

8577 ancora sul potere dell'assemblea di revocare l'amministratore: il contratto di amministrazione si perfeziona con coincidenza di "proposta" ed "accettazione"; sul presidente ed il segretario dell'assemblea

- ancora su vizi ex art. 1669 c.c. (rovina e difetti di cose immobili) e tutela del condominio: uno stigma classificatorio -

Di Cassazione civile sez. II, 04/03/2024, n. 5648 (resa in una controversia tra il condominio e l'impresa appaltatrice) di val al pena di richiamare il canone generale classificatorio assunto per ciò che concerne la definizione del concetto di "gravi difetti".

Cerziora la Corte:

- va premesso che i **gravi difetti** che, a norma dell'art. 1669, cod. civ., legittimano il committente all'**azione di responsabilità extracontrattuale** possono consistere in una **qualsiasi alterazione**, conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando **parti essenziali** della stessa bensì quegli **elementi accessori o secondari** che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata **incidono negativamente e in modo considerevole sul godimento di essa** (Sez. 2, Sentenza n. 39599 del 13/12/2021, Rv. 663254-01, in connessione con Sez. 2, nn. 22093/2019, 11740/2003; in termini, Sez. 2, Ordinanza n. 18061 del 23/06/2023, Rv. 668332-01, che, in motivazione, menziona Cass. n. 8140/2004)
- la Corte (Cass. n. 39599/2021, cit.) ha ulteriormente chiarito che la qualificazione del vizio come grave, ai fini della responsabilità ex art. 1669, cod. civ., costituisce un **apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito**, incensurabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivato

Dal generale al particolare: correttamente il giudice del merito aveva, quindi (e con motivazione congrua e immune da vizi logici) ritenuto che non costituiva grave difetto né l'imperfetta modellazione del giardino, il cui ripristino comporta una spesa modesta pari a Euro 2.000,00, né l'insufficiente coibentazione dei tubi di riscaldamento, in quanto dall'accertamento peritale svolto non risulta che la coibentazione inadeguata riduca l'efficienza dell'impianto di riscaldamento.

- impugnazione di delibera, innovazione ex. 1120 c.c. ed innovazione gravosa e voluttuaria ex art. 1121 c.c.; contenuto dell'ordine del giorno e sua interpretazione; legittima la nomina di una commissione con funzioni solo consuntive -

Di impugnazione di delibera e di immolazioni si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/03/2024, n.5663.**

Il condomino (poi ricorrente) vedeva rigettate due impugnazioni (poi riunite) di delibere del proprio condominio, adottate in sede di assemblea **straordinaria** ed aventi ad oggetto il *rifacimento della centrale termica* con un appalto diretto e con un limite di spesa di Euro 110.000,00 (più iva) e all'affidamento di un *incarico ad uno studio tecnico per la misurazione dei corpi scaldanti* ubicati nelle singole unità immobiliari, e in assemblea **ordinaria**, con riferimento all'approvazione del consuntivo delle spese di amministrazione dell'esercizio, delle spese per la centrale termica e del preventivo delle spese di amministrazione dell'esercizio.

Con il primo motivo veniva denunciata la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1121 c.c., adducendo che la Corte avesse *erroneamente qualificato quale riparazione straordinaria di notevole entità ovvero quale innovazione ex art. 1120 c.c. un'opera superflua di rifacimento della centrale termica condominiale*, mentre essa si sarebbe dovuta qualificare come *un'innovazione ex art. 1121 c.c. (cioè, gravosa e voluttuaria)*.

La Corte ritiene il motivo infondato, atteso che correttamente la Corte di appello, ha qualificato il **completo rifacimento della centrale termica atto di straordinaria amministrazione**, trattandosi di sostituire un impianto comune, usurato e mal funzionante, con un altro sempre comune ed avente le stesse finalità di servizio a tutti i condomini.

Questo intervento **non comportava la realizzazione di un'opera nuova con l'inserimento nell'edificio condominiale di un impianto e di un correlativo servizio comune prima inesistenti**: cfr. Cass. n. 4831/1994 e Cass. n. 238/2000 “*La sostituzione del bruciatore dell'impianto di riscaldamento di un edificio condominiale, nei casi in cui il bruciatore sostituito era guasto o obsoleto, deve considerarsi atto di straordinaria manutenzione, in quanto diretto a ripristinare la funzionalità dell'impianto senza alcuna modifica sostanziale e funzionale dello stesso, mentre deve essere ricondotta alle modifiche migliorative, e non alle innovazioni, se ha lo scopo di consentire l'uso di una fonte di energia più redditizia e meno inquinante (nella specie, si trattava della sostituzione di un bruciatore alimentato da gasolio con un bruciatore alimentato da gas metano).*” Per questo motivo, trattandosi solo di atto di straordinaria amministrazione (e non di innovazione), doveva, quindi, sufficiente la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., (semplice qualificata: maggioranza intervenuti ed almeno al metà del valore dell'edificio), maggioranza che – nel caso di specie – doveva ritenersi rispettata.

Anche la doglianza afferente l' o.d.g. (che il ricorrente incompleta e, dunque, invalida) è dalla Corte rigettata.

La dicitura contestata parlava di "opere di ristrutturazione della centrale termica" e, dunque, secondo il ricorrente, non poteva comprendere la decisione sull'argomento se procedere al rifacimento della centrale termica (e non solo a più limitati interventi riparatori), confiscando, così, il suo diritto ad essere adeguatamente e preventivamente informato sull'effettivo oggetto della deliberazione.

Anche questo motivo è giudicato infondato:

- per la validità della delibera assembleare, **non occorre che l'avviso di convocazione prefiguri lo sviluppo della discussione e il risultato dell'esame dei singoli punti all'ordine del giorno** (cfr. Cass. n. 11677/1993; Cass. n. 3634/2000 e Cass. 13047/2014).
- in punto di fatto va certo condiviso l' opinamento del giudice territoriale che
 - rilevava come, **nel linguaggio comune il termine "ristrutturazione" ha un comune significato che denota radicali interventi di manutenzione straordinaria** comportanti in pratica la rimessa a nuovo della cosa oggetto di ristrutturazione;
 - per altro verso, le espressioni "opere di ristrutturazione della centrale termica" (nell'avviso di convocazione) ed "opere di completo rifacimento della centrale termica" (nella delibera) sono **compatibili** tra di loro e non suscettibili di generare confusione sulla natura dell'intervento da approvare (non profilandosi una inconciliabilità o incisiva differenza tra le due indicate espressioni, configurandosi, anzi, una sostanziale sinonimia tra le stesse, come opportunamente rilevato dalla Corte ligure).

Ulteriori precisazioni (con riferimento ad altro motivo di gravame) adduce la Corte, con riferimento alla lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., per aver la Corte di appello ravvisato come legittima la decisione di **nominare una commissione di condòmini per la scelta dell'appaltatrice**.

Sotto questo specifico profilo, osserva la cassazione, non essere di per sé invalida **la nomina di un commissione di condomini con funzioni istruttorie**, i cui risultati ben possono essere assunti a base di successive delibere dell'assemblea condominiale. Si ribadisce, implicitamente (e sul punto la motivazione in fatto è particolarmente appagante) che la costituzione di una commissione deve (a contrariis) ritenersi non consentita (e priva – dunque – di qualsivoglia potere) quando ad essa siano direttamente demandata scelte deliberative e decisionali di esclusiva spettanza dell'assemblea (che è

– appunto – l’organo “politico” che ha il potere di assumere determinazioni vincolanti per i singoli condomini).

- il subentro nei diritti del condomino: un assestamento sull’art 63 disp. att. -

Principio che avrebbe meritato un maggior approfondimento dialettico (considerato anche la rilevanza della questione) è quello affermato da **Cassazione civile sez. II, 04/03/2024, n.5704**.

La società ricorrente si è vista rigettare in primo grado dal Giudice di Pace, con sentenza confermata in appello dal Tribunale, *l’opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento* di quanto dovuto al Condominio, a titolo di contributi condominiali dovuti per sette anni pregressi, relativamente a due unità immobiliari. Di essi immobili il fruitore aveva goduto quale cessionario dalla ricorrente e cedente società costruttrice, allorquando quest’ultima rientrava nella disponibilità degli immobili in questione.

Il condominio allegava che aveva ottenuto titoli esecutivi giudiziali, sulla base dei quali aveva promosso infruttuosamente due procedure di espropriazione mobiliare, e che la società ricorrente era rientrata in possesso degli immobili menzionati per poi concederli subito in locazione, già a decorrere dallo stesso mese in cui era rientrato in possesso, a nuovo conduttore.

I motivi di ricorso:

- violazione dell’art. 112 c.p.c., degli artt. 1118 e 1123 c.c., dell’art. 63 disp. att. c.c. perchè il giudice di appello non aveva correttamente qualificato la domanda del condominio in sede monitoria, incorrendo in un’erronea applicazione delle norme sul pagamento dei contributi di gestione ordinari relativi alle parti e ai servizi comuni;
- il ricorso per decreto ingiuntivo – secondo la ricorrente -
 - non trovava giustificazione negli stati di riparto approvati in assemblea, che riportavano le somme dovute dalla ricorrente,
 - il fondamento della pretesa, per contro, assumeva la ricorrente, trovava fondamento nei titoli esecutivi di condanna al pagamento, ottenuti dal Condominio nei confronti del l’ utilizzatore;
- si lamenta -nel dettaglio - che l’azione proposta nei confronti della società riguardava una non meglio qualificata responsabilità, quale ex proprietaria-cedente dei due immobili facenti parte del Condominio, e per esserne poi divenuta nuovamente proprietaria. Al massimo si sarebbe potuta ammettere - ex art. 63, co. 4, disp. att. c.c. - la sua responsabilità per l’anno in corso e quello precedente il riacquisto (quindi per tutto 2013 e fino al mese di giugno 2014).
- violazione dell’art. 2697 c.c. e dell’art. 116 c.p.c., nonché la violazione del principio dell’irretroattività della legge in relazione all’applicazione dell’art. 63 disp. att. c.c. in quanto il giudice di appello aveva imputato alla stessa, quale opponente, l’onere di produrre il contratto di vendita degli immobili, mentre avrebbe dovuto valutare come non necessitante di prova un fatto pacificamente ammesso, ed aveva applicato inoltre il citato art. 63 disp. att. c.c. nella formulazione introdotta nel 2012, ad una fattispecie anteriore.

La Corte ritiene la fondatezza del ricorso, rilevando che:

- la società ricorrente aveva comunicato al Condominio l’avvenuta cessione delle due unità immobiliari, nei cui riguardi era maturata la morosità indicata nel decreto ingiuntivo;
- il condominio aveva ottenuto titoli di condanna per il recupero delle somme nei confronti del conduttore
- dunque, **era nei confronti del cessionario che andava richiesto il ricorso per decreto ingiuntivo e non della società cedente**, la quale - tutt’al più - avrebbe potuto rispondere, per effetto della sopravvenuta entrata in vigore della modifica apportata al citato art. 63 disp. att. c.c., **solo delle ultime due annualità**, ovvero del 2013 e fino al mese di giugno del 2014.

Nella buona sostanza, rileva la Corte, il Tribunale ha illegittimamente invertito l'onere della prova relativamente alla qualità di condomino al fine dell'accertamento dell'obbligo di pagamento dei contributi negli anni controversi, imputando erroneamente alla società oggi ricorrente (cedente) l'onere di dimostrare l'inesistenza in capo a sé della qualità di condomina con riferimento al periodo della morosità dedotta nel ricorso monitorio e non già correttamente al Condominio l'onere di comprovare l'esistenza di tale qualità in capo alla società, tenuto conto di tutte le vicende - di cessione e di successivo riacquisto della disponibilità da parte della stessa - che avevano riguardato i due immobili.

Questi – dunque – i principi di diritto affermati.

La sentenza impugnata deve essere, perciò, cassata, con enunciazione dei seguenti principi di diritto:

a) in mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita di un immobile fatto oggetto di locazione determina, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c., **la surrogazione del terzo acquirente (o donatario o cessionario) nei diritti e nelle obbligazioni del venditore (o donante o cedente) - locatore** senza necessità del consenso del conduttore, perciò anche il subentro nell'obbligo di pagamento delle quote condominiali del Condominio di cui fa parte l'immobile locato;

b) **l'onere della prova** relativo al fatto costitutivo della pretesa del condominio implicante l'individuazione del soggetto obbligato al pagamento delle quote condominiali in caso di **vicende traslative** o di cessione o di locazione di immobile facente parte del **condominio** stesso nel periodo di **maturazione della morosità** spetta a quest'ultimo, incombendo, invece, a colui che nega tale qualità, in caso di esercizio di siffatta pretesa nei suoi confronti, la prova su eventuali fatti modificativi od estintivi escludenti la sua responsabilità;

c) il **nuovo art. 63 disp. att. c.c.** (entrato in vigore con la decorrenza prevista dall'art. 32, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220) sancisce, al comma 4, che **chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei soli contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente** (e **non** quindi anche con rispetto a **quelli ulteriormente precedenti**), precisandosi che detta **norma non si applica retroattivamente.**

- responsabilità da cosa in custodia: una conferma delle SS.UU. sulla natura oggettiva della responsabilità, che presuppone, comunque, la prova del nesso causale tra la cosa (custodita) e l'evento (occorso al danneggiato) -

Conferma le Sezioni Unite sulla responsabilità del custode, con specifica applicazione al condominio) è espressa da **Cassazione civile sez. III, 04/03/2024, n.5708.**

L'attrice conveniva al giudizio del Tribunale Condominio e Super Condominio per sentirne accertare e dichiarare la loro responsabilità, con conseguente condanna al risarcimento del danno, nella produzione dell'evento dannoso in cui era rimasta coinvolta. Adduceva, infatti, che *mentre era intenta a scendere le scale giunta quasi al termine della prima rampa di scale prima di illuminazione, a causa di un gradino dissestato rovinava al suolo sul lato sinistro e riportava un trauma contusivo alla mano sinistra.*

I giudici del merito rigettavano la domanda, osservando che *difettava la prova in ordine alla sussistenza del fatto generatore della responsabilità del custode.*

La sentenza veniva ricorsa per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte.

Ricordano gli Ermellini che le Sezioni unite, da ultimo con sentenza **n. 20943/2022**, dirimendo la diversità di indirizzi sulla conformazione della (a) **responsabilità del custode**, ne ha affermato la **natura oggettiva**, stabilendo che, per la sua configurazione, (b) è **sufficiente che il danneggiato dia prova del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno dallo stesso patito**, mentre (c) sul **custode grava l'onere della prova liberatoria del fortuito**, ossia "*un fatto naturale o del danneggiato o di un terzo, connotato da imprevedibilità ed inevitabilità, dal punto di vista oggettivo*

e della regolarità o adeguatezza causale, senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode" (Cass. civ., SS. UU., Ord., 30/06/2022, n. 20943).

E', invece, **irrilevante** sul piano dell'accertamento causale, la questione afferente la **natura 'insidiosa' della cosa in custodia o della percepibilità ed evitabilità dell'insidia da parte del danneggiato** (Cass. civ., Sez. III, Ord., 17/02/2023, n. 5116).

Sulla scorta di tale corso giurisprudenziale, è stato precisato che la condotta imperita, imprudente o negligente del danneggiato rileva solo se idonea ad integrare il caso fortuito, cioè se si pone come causa efficiente del danno, connotata da carattere di imprevedibilità ed imprevedibilità in grado di interrompere la serie causale riconducibile alla cosa.

E', quindi, richiesto al giudice del merito (al fine dell'esclusione del nesso di causalità tra la "cosa" e "l'evento-danno") un duplice accertamento:

(a) che la vittima abbia tenuto una condotta negligente;

(b) che quella condotta non fosse prevedibile.

Accertamento, ricorda la Cassazione, che "non può ...limitarsi a prendere in esame soltanto la natura colposa della condotta della vittima" (Cass. civ., Sez. III, Ord., 17/02/2023, n. 5116).

Un compiuto catalogo sullo stato attuale della giurisprudenza di legittimità, si rinvia a Cass. ord. 28/11/2023, n. 33074 (puntualizzata la sufficienza, per l'elisione del nesso causale tra sinistro e cosa, della mera colpa del lesio: Cass., ord. 20/07/2023, n. 21675).

Ma è sempre – su ciò ancorandosi il rigetto del ricorso – pregiudizialmente dirimente l'indispensabile prova – che grava sul danneggiato – della **sussistenza del nesso causale col sinistro patito dei presupposti di volta in volta invocati** (che, con riferimento all'art. 2015 c.c. si riconnettono alla della custodia della cosa).

In concreto (e su ciò si basa la disposta riforma) *il giudice del gravame ha ritenuto che sia mancata la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causa tra la cosa in custodia e il danno e tale conclusione esclude in radice la stessa applicabilità della disciplina invocata.*

- ancora su impugnazione delibera autorizzativa di esecuzione delle opere solitarie, decoro architettonico -

Di opere straordinarie e decoro architettonico si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/03/2024, n.5722.**

Il fatto: con delibera adottata con la prevista maggioranza di legge l'assemblea del Condominio autorizzava due condomini a trasformare in portafinestra una delle finestre della quale era dotato ciascuno dei due immobili in loro proprietà, rispettivamente a sinistra e a destra del pianterreno dell'edificio.

Una condomina (dissenziente) impugnava la delibera deducendone la illegittimità sul presupposto che le attività autorizzate avrebbero comportato la lesione del decoro architettonico dell'edificio condominiale.

Il Tribunale annullava la delibera; di diverso avviso andava la Corte di appello che accoglieva il gravame proposto dal Condominio e dai condomini autorizzati all'intervento, rilevando la legittimità della delibera condominiale impugnata.

Avverso la suddetta decisione proponeva ricorso per cassazione la condomina dissenziente, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte.

Denunciava – per quanto qui interessa – la **violazione degli artt. 1120, co. 1 e 2, e 1136, co. 5, e, in subordine, degli artt. 1102, co. 1, e 1122 c.c.** avendo la Corte di appello ritenuto (rigettando l'appello incidentale subordinato) che *la trasformazione* - oggetto di contestazione ed autorizzata con la delibera assembleare impugnata - *non ledeva il diritto della stessa ricorrente*, quale condomina, (a) **al pari uso della cosa comune** e che (b) **l'approvazione di tali lavori non richiedeva, ex art.**

1120, co. 2, c.c., il consenso unanime dei condomini, con conseguente mancata applicazione della disciplina sulle innovazioni, oltre che di quella sul decoro architettonico.

Secondo la Corte, i giudici del merito avevano correttamente la legittimità dell' intervento, atteso che

- nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sul decoro architettonico bisogna adottare un criterio di reciproco temperamento tra (a) l'unitarietà originaria di linee e di stile, (b) le menomazioni intervenute successivamente (c) e l'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio,
- non ha – di contro – rilievo esclusivo, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, (a) il degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni ovvero (b) la visibilità delle alterazioni (tra le altre, si cita, a conforto, Cass. n. 4679-2009 e Cass. 16518-2023 “*Per la valutazione dell'impatto sul condominio di un'opera modificativa sul decoro architettonico bisogna adottare un criterio di reciproco temperamento tra i rilievi attribuiti all'unitarietà originaria di linee e di stile, alle menomazioni apportate da precedenti modifiche e all'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni ovvero alla visibilità delle alterazioni.*”).

In concreto rilevava la cassazione che pur potendo gli interventi autorizzati con la delibera impugnata essere potenzialmente lesivi del decoro architettonico, escludendo in ogni caso che potessero configurare un'innovazione limitativa del pari uso della parete dello stabile condominiale - era rimasto tuttavia accertato (con una valutazione di merito insindacabile in sede di legittimità) che, gli interventi stessi erano stati realizzati su un edificio connotantesi per uno stile modesto e che non ledevano in alcun modo il decoro dell'edificio (già inciso da precedenti interventi che ne avevano determinato uno scadimento), né incidevano sulla sua stabilità e sicurezza, tanto è vero che interventi simili erano stati regolarmente autorizzati dalla P.A.

-una linea-guida per il difensore del condominio (...e per i difensori in generale) in ordine alla regolarizzazione della procura ad litem -

Di rilievo strettamente processuale (ma non per questo solo di minor interesse) quanto arrestato da **Cassazione civile sez. III, 14/03/2024, n.6907**.

La causa aveva ad oggetto la richiesta di condanna del convenuto al pagamento di 1/3 delle spese di impermeabilizzazione e di copertura della terrazza di proprietà dell'altro condomino- comunista, previa qualificazione della stessa come lastrico solare del condominio, nonché di 1/3 delle spese di ripristino del negozio e della merce ivi convenuta danneggiati dalle infiltrazioni d'acqua.

Veniva in contestazione il rigetto dell' eccezione di legittimazione del convenuto per difetto di valida procura. Il Tribunale – con decisione confermata dalla Corte di prossimità, riteneva – in ogni caso – sanata ogni patologia, sul presupposto che era stato ritualmente depositato atto contenete la procura rilasciata su foglio separato recante la stessa data di quella allegata al ricorso introduttivo e con la indicazione corretta della società resistente.

Riteneva, ancora, non necessario il congiungimento materiale della procura al ricorso.

Decisione che viene confermata in sede di legittimità, sulla scorta dell'affermazione di una serie di principi, che ben possono essere assunti a linee – guida.

E, dunque:

- ove il contenuto della procura includa elementi che consentano di conseguire una ragionevole certezza in ordine alla **provenienza** (Cass. n. 2813/18) dalla parte del potere di rappresentanza ed alla **riferibilità** della procura stessa al giudizio di cui trattasi può farsi a meno dell'ulteriore requisito della **congiunzione della stessa all'atto processuale** cui si

riferisce, tenendo presente, in ossequio al principio di conservazione enunciato dall'art. 1367 cod. civ. e dall'art. 159 cod. proc. civ., che nei casi dubbi la procura va interpretata attribuendo alla parte conferente la volontà che consenta all'atto di produrre i suoi effetti;

- le Sezioni Unite 9/12/2022, n. 36057 hanno ribadito tale principio, fatto proprio dai giudici del merito, che hanno prudentemente apprezzato fatti e circostanze che gli hanno permesso di *conseguire una ragionevole certezza in ordine alla provenienza dalla parte del potere di rappresentanza ed alla riferibilità della procura stessa al giudizio di cui trattasi*. L'precedente evocato riguarda il riferimento al **requisito della specialità della procura per proporre ricorso per cassazione**, atteso il rilievo della "*centralità del diritto di difesa, riconosciuto dall'art. 24 Cost. e dall'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali. Tale diritto, come più volte ribadito sia dalla Corte costituzionale che dalle Corti europee, per poter essere concretamente esercitato, impone che gli ostacoli di natura procedurale impeditivi al raggiungimento di una pronuncia di merito siano limitati ai casi più gravi, nei quali non è possibile assumere una decisione diversa (si veda, tra le pronunce più recenti, la nota sentenza della CEDU 28 ottobre 2021, pronunciata nel caso Succi contro Italia, nella quale la Corte europea ha evidenziato che le limitazioni all'accesso alle Corti Supreme non devono essere interpretate in modo troppo formale). Tutto ciò sulla base dell'indiscutibile affermazione secondo cui il processo deve tendere per sua natura ad una decisione di merito, perché risiede in questo l'essenza stessa del rendere giustizia*" ;
- ciò consente alla Corte di ritenere corretta, perché conforme all'interpretazione dell'art. 83 cod. proc. civ. costituente approdo consolidato, la statuizione del giudice a quo che, peraltro, altrettanto correttamente ha ritenuto sanato il vizio della procura in applicazione dell'art. 182,2 comma, cod. proc. civ. (cfr. Cass. 25/09/2019, n. 23940).

- ancora sulla legittimazione (autonoma o concorrente) del singolo condomino, quando si discute di condanna del condominio. In particolare, il caso del decreto ingiuntivo divenuto definitivo -

Ha certamente una portata sistemica la decisione assunta da **Cassazione civile sez. II, 15/03/2024, n.7053**.

Il caso: una condomina propose opposizione al decreto che intimava al condominio il pagamento del corrispettivo richiesto dall'impresa per l'esecuzione di lavori dati in appalto. L'atto di opposizione fu notificato, oltre che alla società ingiungente, che si costituì in giudizio, anche al condominio ed agli altri condomini, che invece rimasero contumaci.

Il Tribunale rigettò nel merito l'opposizione. La Corte di Appello, invece, assunse una decisione ancor più radicale: dichiarò il difetto di legittimazione della attrice alla domanda, affermando che il decreto ingiuntivo era stato emesso nei confronti del condominio, il quale era l'unico legittimato ad opporvisi e che ai singoli condomini può essere riconosciuta una legittimazione processuale autonoma soltanto nelle controversie in materia di diritti reali concernenti le parti comuni dell'edificio condominiale. Annullò quindi la decisione impugnata e dichiarò definitivo il decreto ingiuntivo per mancata opposizione.

Il condomino soccombente propose ricorso per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte, la quale coglie il destro per definire la testa del chiodo con riguardo alla legittimazione (autonoma, concorrente o meramente adesiva) del singolo condomino, nel caso di titolo esecutivo ottenuto e formato nei confronti del condominio.

Deduceva il condomino ricorrente la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 1131 cod. civ. e degli artt. 100,645 e 647 cod. proc. civ., assume l'erroneità della

decisione impugnata per contrasto con i principi e le norme che reggono il condominio e ne disciplinano l'attività, in forza dei quali

- la presenza dell'amministratore non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a tutela dei propri diritti, sicché essi non possono considerarsi terzi rispetto a pretese vantate nei confronti del condominio

- diversamente quindi, da quanto ritenuto dalla sentenza impugnata, ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente il provvedimento ingiuntivo emesso nei confronti del condominio, tanto più nell'inerzia di quest'ultimo.

L'infondatezza del motivo si àncora ai seguenti rilievi:

- è acclarato in giurisprudenza che **i singoli condomini non sono legittimati a proporre opposizione al decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio** (Cass. n. 15567 del 2018 *“Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo le parti possono essere soltanto colui il quale ha proposto la domanda di ingiunzione e colui contro cui tale domanda è diretta. (Nella specie, la S.C. ha escluso la legittimazione dei singoli condomini a proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio in una controversia relativa alla gestione di un servizio svolto nell'interesse comune)”*)
- ciò perché, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo oggetto della domanda è un credito vantato dall'ingiungente nei confronti dell'ingiunto, con la conseguenza che, dal punto soggettivo, le parti del processo possono essere esclusivamente colui che ha proposto la domanda e colui contro cui tale domanda è diretta (Cass. n. 94424 del 2018; Cass. n. 22284 del 2010; Cass. Sez. un. n. 23022 del 2005; Cass. n. 16069 del 2004).

Si tratta (rispetto a quella da ultimo enunciata) di regola di portata generale, che non trova eccezione con riguardo al condominio.

E, dunque, dal generale al particolare:

- il credito vantato in via monitoria dal terzo riguardava somme per l'esecuzione di lavori sulle parti comuni dell'edificio, in forza di una regolare delibera da parte dell'assemblea condominiale e di un contratto di appalto concluso dall'amministratore

- la posizione debitoria del condominio vantata in via monitoria atteneva pertanto a spese per la manutenzione di beni comuni, assunte nell'interesse dei condomini

Così stando le cose doveva ritenersi evidente la legittimazione dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., ad agire ed essere convenuto in giudizio in dipendenza del rapporto contrattuale intrattenuto dal condominio con il terzo, la questione se in tale evenienza possa essere riconosciuta una legittimazione autonoma, concorrente o sostitutiva, dei singoli condomini va risolta in senso negativo.

E qui la Corte trascorre a quella perimetrazione sistemica di cui abbiamo fatto cenno.

a) in termini generali:

**la legittimazione del singolo condomino:
solo per il diritto dei proprietari
solitari sulle parti comuni**

- nelle controversie condominiali, **la legittimazione ad agire può essere riconosciuta ai singoli condomini solo nel caso in cui la lite investa il diritto degli stessi sulle parti comuni dell'edificio**, nei cui confronti il condomino vanta la posizione di comproprietario pro quota e quindi è titolare di una autonoma situazione giuridica soggettiva distinta dal condominio, inteso come soggetto unitario, e dagli altri partecipanti (Cass. S.U. n. 10934 del 2019 *“Sussiste l'interesse ad agire o a resistere del singolo condomino - e quindi la facoltà di affiancarsi all'amministratore per fare valere in sede processuale le ragioni del condominio -*

ogniquale volta la contesa involga la consistenza dei beni comuni. In tema di condominio, anche se rimasto inerte nei primi gradi di giudizio, il condòmino ha diritto di depositare ricorso incidentale tardivo in proprio nel giudizio di legittimità. Ad affermarlo sono le sezioni Unite pronunciandosi così in favore della configurabilità di tale azione giudiziale personale. Per i giudici di legittimità, dunque, il condòmino può agire personalmente nonostante l'inerzia nei primi gradi di giudizio, dato che, in caso di lesione dei loro diritti sui beni comuni, i condòmini hanno comunque diritto ad agire in proprio pur subendo le preclusioni processuali sino a quel momento maturate dal condominio.”. ; Cass. n. 22116 del 2023 “Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino 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". (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, a fronte dell'esecuzione condotta, nei confronti di un condòmino, in forza di un titolo esecutivo formatosi, contro il condominio, all'esito di un giudizio cui il primo non aveva partecipato, aveva rigettato l'opposizione ex art. 615 c.p.c. proposta da quest'ultimo, sul presupposto che i relativi motivi si sarebbero dovuti far valere mediante l'impugnazione del titolo stesso).“);

- di contro, **quando la controversia non ha ad oggetto** la tutela o l'esercizio di diritti reali su parti o servizi comuni, ma **posizioni di natura obbligatoria volte a soddisfare esigenze comuni della collettività condominiale**,
 - la **legittimazione** spetta **al solo amministratore**,
 - in questi casi, il **singolo condòmino** può svolgere **intervento adesivo dipendente**, dovendosi escludere la sua legittimazione a proporre impugnazione avverso la sentenza che abbia visto il condominio soccombente
 - più nello specifico, si è ritenuto di **negare la legittimazione concorrente del singolo condòmino ad impugnare la sentenza di accoglimento di una impugnazione di delibera dell'assemblea condominiale proposta da altro condòmino**, in giudizi quindi che vedono contrapposto il condòmino che agisce ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. ed il condominio e, per esso, il suo amministratore (Cass. n. 360 del 2024 “La giurisprudenza di questa Corte è ormai orientata nel senso che, nelle controversie condominiali, la legittimazione passiva e, conseguentemente, il potere di proporre impugnazione avverso la sentenza sfavorevole, può essere riconosciuto ai singoli condòmini solo nel caso in cui la lite investa il diritto degli stessi sulle parti comuni dell'edificio, nei cui confronti il condòmino vanta la posizione di comproprietario pro quota e quindi è titolare di una autonoma situazione giuridica soggettiva distinta dal condominio, inteso come soggetto unitario, e dagli altri partecipanti (Cass. S.U. n. 10934 del 2019; Cass. n. 22116 del 2023). Viceversa, nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i servizi comuni, essendo l'amministratore unico legittimato passivo, la titolarità del potere di impugnazione spetta a quest'ultimo, in coordinazione con la decisione dell'assemblea, mentre per l'effetto non è ammissibile il gravame avanzato da un singolo condòmino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio (Cass. n. 2636 del 2021; Cass. n. 29748 del 2017; Cass. n. 19223 del 2011; Cass. n. 9213 del 2005). “ ; Cass. n. 29748 del 2017 “Nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i

servizi comuni, unico legittimato passivo è l'amministratore di condominio, sicchè non è ammissibile il gravame avanzato da un singolo condomino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio, trattandosi di controversie aventi ad oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, bensì la gestione di esso, e, dunque, intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, nelle quali non v'è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più condomini. (Nella fattispecie, la S.C., in una controversia avente ad oggetto l'impugnazione di una deliberazione assembleare relativa alla ripartizione delle spese per il servizio di auto spurgo, ha dichiarato inammissibile il ricorso per cassazione proposto da alcuni condomini, affermando che la mancata impugnazione della sentenza da parte dell'amministratore del condominio escludeva la possibilità, ad opera dei singoli condomini, di proporre gravame). “; Cass. n. 19223 del 2011 “”).

b) per il caso del decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del fallimento:

Posto questo recinto di ordine generale, la Corte ne definisce specifico adattamento all' ipotesi in cui venga in considerazione un decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del condominio.

In particolare:

- si è posta tuttavia la questione se la controversia avente ad oggetto l'opposizione ad un decreto ingiuntivo emesso a tutela del credito vantato da un terzo nei confronti del condominio abbia peculiarità tali da poter giustificare un approdo diverso,
- diverso approdo che avrebbe determinato il riconoscimento, in favore del singolo condomino, del potere di agire in via autonoma, sostituendosi al condominio (e, quindi, all'amministratore) che tale opposizione non abbia proposto, attribuendo al singolo condomino un interesse diretto ed immediato discendente dal fatto che il decreto ingiuntivo non opposto ottenuto nei confronti del condominio acquista natura di titolo esecutivo pro quota nei confronti del singolo condomino.

Pur dando atto di qualche consapevole perplessità, si è rilevato che anche nel caso di decreto ingiuntivo non opposto dall'amministratore, la sostanza delle cose non muta.

Infatti:

a. un recente arresto questa Corte ha riconosciuto al **condomino** al quale sia intimato il pagamento di una somma di danaro in base ad un **decreto ingiuntivo non opposto** ottenuto nei confronti del condominio, la disponibilità dei **rimedi dell'opposizione a precetto** e dell'**opposizione tardiva** al decreto (Cass. n. 5811 del 2022 “*Al condomino al quale sia intimato il pagamento di una somma di danaro in base ad un decreto ingiuntivo non opposto ottenuto nei confronti del condominio, va riconosciuta la disponibilità dei rimedi dell'opposizione a precetto e dell'opposizione tardiva al decreto, potendosi far valere, rispettivamente, mediante opposizione le ragioni di nullità del decreto ovvero i vizi in cui sia incorso il giudice nel procedere o nel giudicare e con opposizione a precetto le ragioni che si traducono nella stessa mancanza del titolo esecutivo o in altri vizi del procedimento esecutivo.*”).

b. purtroppo, si è precisato che un tale riconoscimento **non può equivalere ad ammettere la legittimazione autonoma del singolo condomino a proporre impugnazione avverso la sentenza di condanna** pronunciata nei confronti del condominio per un debito dello stesso, essendo essa dichiarativa del solo fatto costitutivo dell'obbligazione dell'intera somma, senza fare stato sulla ripartizione tra i singoli condomini degli oneri da essa derivanti, con l'effetto che il singolo condomino non può far valere un autonomo interesse ad accertare l'insussistenza del proprio debito parziale, avendo rispetto alla pronuncia di condanna unicamente un interesse adesivo a quello

collettivo riferibile alla gestione del condominio e indistintamente rappresentato dall'amministratore (Cass. n. 20282 del 2023 *In caso di obbligazione contratta dal condominio nell'interesse di tutti i partecipanti (nella specie, relativa al pagamento delle spettanze dell'amministratore), alla quale abbia fatto seguito la condanna del condominio al pagamento delle stesse, il singolo condòmino non è legittimato ad impugnare la relativa decisione, trattandosi di obbligazione funzionale al soddisfacimento delle esigenze collettive della comunità condominiale, strutturate sulla base di un interesse plurimo e solo mediatamente individuale, senza alcuna correlazione immediata con l'interesse esclusivo di uno o più condòmini, con la conseguenza che la legittimazione ad agire e, quindi, anche ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore nominato dall'assemblea, ai sensi dell'art. 1131 c.c.*).

c) la conclusione:

La Corte, di vero, dopo aver sviluppato questa impostazione di ordine generale, conferma, anche nel caso di decreto ingiuntivo, il principio che

- il **singolo condòmino** non ha autonoma legittimazione a proporre opposizione a decreto ingiuntivo emesso a carico del condominio per i debiti derivanti dalla gestione dei beni comuni,
- la legittimazione, in tal caso, spetta unicamente all'**amministratore**, proprio perché
 - il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo trova le sue parti necessarie nel creditore che agisce nella fase monitoria e nel destinatario dell'ingiunzione di pagamento
 - affermazione che non è smentita dall'osservazione che la mancata opposizione del decreto ingiuntivo da parte dell'amministratore di condominio, rendendo definitiva la pretesa creditoria azionata in via monitoria, determina ripercussioni negative sulla situazione patrimoniale degli altri condòmini, esponendoli, in caso di mancato pagamento dell'ente, all'azione esecutiva per il loro debito pro quota.

d) una conclusione "istituzionale"

Quel che mi pare di particolare rilievo è l'ancoraggio normativo di questa affermazione di irrilevanza, che va posta come felice chiosa a tutto il percorso argomentativo più sopra sviluppato.

La possibilità di ripercussioni negative nel caso di definitività del decreto, si riconnette **alla scelta normativa**

a) **di conferire al condominio una soggettività giuridica distinta dai singoli condòmini,**

b) di **attribuire all'amministratore la rappresentanza unitaria** dei suoi partecipanti.

Per cui (e testualmente) deve pertanto ribadirsi la soluzione che limita l'iniziativa autonoma dei condòmini nei soli casi in cui essi facciano valere un diritto proprio ed autonomo, distinto da quello del condominio, come nel caso in cui la controversia incida sul loro diritto reale sui beni e servizi comuni.

-regolamento di competenza: la verifica sul diritto di accesso a parte reclamata come comune non è causa relativa alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 19/03/2024, (ud. 12/03/2024, dep. 19/03/2024), n.7256**

Il Tribunale dichiarava la propria incompetenza sulla domanda con la quale gli attori chiedevano che venisse accertata (a) la loro *proprietà di una unità immobiliare compresa nel fabbricato condominiale* (b) quindi il loro *"diritto di accedere e trattenersi nei locali condominiali"* costituiti da *corsello ai box, vano scala, locali tecnici, locale rifiuti, locale autoclave, locale contatori, locale deposito passeggini*, (c) ancora il loro *diritto di utilizzare le attrezzature ginniche e i beni mobili presenti nel locale ricreativo ad uso condominiale*; (d) di *ordinare all'amministratore del Condominio di consegnare agli attori le chiavi e i codici alfanumerici per l'accesso ai suddetti*

locali; (e) di *condannare lo stesso Condominio al risarcimento dei danni* per l'impedimento nell'esercizio del diritto di accesso ai locali condominiali.

La declinatoria di competenza trovava giustificazione nel rilievo del Tribunale secondo il quale si tratta di **"materia riservata ex art. 7 (c.p.c.) alla competenza del giudice di pace"**.

Declinatoria che legittimava la proposizione del ricorso per regolamento di competenza, che affermava la competenza del Tribunale (e non del Giudice di Pace) rilevando che:

- **l'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c.**, cui è da ritenere faccia riferimento il Tribunale nel declinare la propria competenza attribuisce alla **competenza del giudice di pace**, qualunque ne sia il valore, **"le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case"**
- la competenza si determina con riferimento alla domanda, e in particolare al petitum ed alla causa petendi con essa esposti, indipendentemente dalla fondatezza della domanda medesima
- la domanda proposta con la citazione introduttiva chiede di accertare il **diritto di condomino di parte attrice in relazione ad alcune parti comuni del complesso immobiliare condominiale** (corsello ai box, vano scala, locali tecnici, locale rifiuti, locale autoclave, locale contatori, locale deposito passeggini, locale ricreativo contenente attrezzature ginniche), con conseguenti statuizioni di natura ripristinatoria o risarcitoria.

E, dunque, non può che trovare applicazione il principio, già ripetutamente affermato, secondo il quale

a. la controversia relativa al diritto di **utilizzo di parti comuni non rientra fra le cause relative alla misura** (id est, ad eventuali riduzioni o limitazioni quantitative del godimento) e **alle modalità** (id est, ad eventuali limitazioni qualitative del godimento) **di uso dei servizi condominiali**, attribuite dall'art. 7, terzo comma, n. 2, c.p.c. al giudice di pace,

b. la ragione dell'esclusione sta nel rilievo che una tale questione (effettivo utilizzo dei servizi condominiali) ha piuttosto ad oggetto **l'esistenza stessa del diritto di condominio e la tutela, ex art. 1102 c.c., del diritto al pari uso delle cose comuni ed alla libertà del suo esercizio e rimane, pertanto, devoluta alla cognizione del tribunale** (tra le tante, Cass. n. 35818 del 2021; n. 23297 del 2014; n. 3937 del 2008; n. 4256 del 2006; n. 11861 e n. 8376 del 2005; n. 17660 del 2004). 11.

- ancora sulla specificità delle ragioni di impugnazione -

Principio noto e consolidato quello che si consacra in **Cassazione civile sez. II, 19/03/2024, n.7257** Nella proposta di definizione semplificata (condivisa poi dal Collegio) il relatore rilevava, a sostegno della rilavata manifesta inammissibilità) che doveva farsi applicazione del principio in base al quale, ove sia chiesto l'annullamento di una delibera dell'assemblea dei condomini per inosservanza dei criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge, costituisce **domanda nuova** quella con la quale si richieda l'annullamento della medesima delibera per altra ragione attinente alla convenzione di deroga a tali criteri all'unanimità ai sensi dell'art. 1123 c.c.

Il Collegio conferma tale determinazione, rilevando che

a. con la domanda introduttiva del giudizio di primo grado si era limitata a chiedere l'annullamento delle delibere impugnate sul presupposto che - avuto riguardo ai lavori con esse approvati - non fossero stati rispettati i criteri di ripartizione delle spese come previsti per legge (ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c.),

b. tale "causa petendi" viene poi mutata nella successivamente dedotta (solo con la comparsa conclusionale depositata in primo grado) violazione del regolamento condominiale (il quale, invece, imponeva anche per tali spese l'applicazione del principio di suddivisione in base alle tabelle millesimali),

L'aver, quindi, formulato con l'atto di appello la nuova domanda siccome riferita alla diversa "causa petendi" dedotta con l'atto introduttivo del giudizio ha determinato la configurazione della violazione dell'art. 345 c.p.c., come legittimamente ritenuto dalla Corte di appello con la sentenza qui impugnata.

Questo percorso porta la Corte ad affermare e ribadire che **ove sia domandato l'annullamento di una delibera condominiale per inosservanza dei criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge, costituisce domanda nuova quella con cui si richianda l'annullamento della medesima delibera per altra ragione attinente alla violazione di una convenzione di deroga a tali criteri, come quella approvata con regolamento condominiale contrattuale (cfr. Cass. n. 16675/2018 “*La domanda di declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un determinato motivo non consente al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato, l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione attinente a quella questione né, tantomeno, l'annullamento, sia pure per la stessa ragione esplicitata con riferimento alla deliberazione specificamente impugnata, delle altre delibere adottate nella stessa adunanza ma non ritualmente opposte in quanto, ancorché sia redatto un unico processo verbale per l'intera adunanza, l'assemblea pone in essere tante deliberazioni ontologicamente distinte ed autonome fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione, con la conseguente astratta configurabilità di separate ragioni di invalidità attinenti all'una o all'altra. (Fattispecie in tema di vizi di vizi di annullabilità della delibera).*”).**

- una precisazione processuale che ben può interessare il condominio, sulla chiamata in causa nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo-

Molto di contenzioso che coinvolge il condominio, si sviluppa nelle forme dell' opposizione a decreto ingiuntivo: per questo è di particolare interesse quanto deciso da **Cassazione civile sez. II, 19/03/2024, n.7259**

La Corte di Appello confermava la sentenza di primo grado, rigettando l'appello incidentale del condominio, che dichiarava l'inammissibilità della chiamata di terzo (compagnia di Assicurazione) effettuata direttamente nei confronti della società siccome eseguita senza autorizzazione del giudice in violazione dell'art. 269 c.p.c.

Rileva al Corte:

- l'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo (nella cui intestazione risulta essere stata aggiunta dal Condominio la locuzione "e chiamata in garanzia") era stato richiesto - in via preliminare - dall'opponente Condominio che esso, in caso di mancata costituzione della compagnia di assicurazione pur già citate direttamente in causa, **venisse autorizzato alla chiamata in garanzia** delle stesse e, pertanto, che fosse differita la prima udienza allo scopo di consentire la citazione dei terzi nel rispetto dei termini di legge
- il principio di diritto da applicare è quello secondo il quale nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo,
 - **l'opponente che intenda chiamare in causa un terzo non può direttamente citarlo per la prima udienza, ma deve chiedere al giudice, nell'atto di opposizione, di essere a ciò autorizzato**, perché in tale giudizio non si verifica alcuna inversione della posizione sostanziale delle parti e l'opponente conserva la veste di convenuto anche per quanto riguarda i poteri e le preclusioni processuali
 - resta però, fermo - ed è questo lo snodo giuridico dirimente - che, **qualora quest'ultimo, pur avendo citato direttamente il terzo, abbia in ogni caso** (anche, eventualmente, in via graduata) **tempestivamente richiesto l'autorizzazione di cui all'art. 269 c.p.c.,**

rimane impedita la decadenza dalla chiamata, la quale deve, anzi, ritenersi implicitamente autorizzata (cfr., in termini, Cass. n. 16336/2020).

Poichè, quindi, l'opponente Condominio aveva comunque formulato l'istanza di autorizzazione ex art. 269 c.p.c. alla chiamata in causa della terza nel corpo dello stesso atto di opposizione, a prescindere dalla mancata adozione di un provvedimento autorizzativo da parte del giudice, la chiamata in causa non avrebbe potuto essere dichiarata inammissibile, come – invece – erroneamente ha fatto la Corte di appello.

- contenuto ed interpretazione della delibera di nomina: solidarietà del condomino subentrante e “discovery” ex art. 1130 n°9 c.c. Ancora sulla sanatoria del difetto di rappresentanza-legittimazione -

E' pacifica la possibilità che la nomina ad amministratore possa esser conferita anche a società (in questo senso, dopo qualche anticipazione giurisprudenziale, espressamente la riforma, che all'art. 71 bis co. 3 disp. att. c.c. testualmente afferma: “*possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice civile*” e, cioè, società semplice, s.n.c., s.a.s., -società di persona - s.p.a., s.r.l., s.a.p.a. - società di capitali-), possono – però – insorgere delle difficoltà nell'individuazione del soggetto effettivamente investito della nomina. Della questione si occupa **Cassazione civile sez. II, 19/03/2024, n.7260**.

Si parte da un'opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali: il Tribunale riformava la sentenza di primo grado solo in punto di condanna dell'opponente ex art. 96 c.p.c.; confermando la revoca del decreto opposto, stante l'avvenuto pagamento dei citati contributi.

In Cassazione il ricorrente si doleva della *supposta violazione e falsa applicazione degli artt. 1129,1344,1362,1367,1387,1398,1414,2318 c.c., e dell'art. 75 c.p.c.*, attiene al conferimento della procura alle liti rilasciata per il decreto ingiuntivo e per la comparsa di costituzione e risposta dal socio accomandante della società nominata amministratrice del Condominio.

Il Tribunale ha tuttavia ritenuto che la delibera di nomina dell'amministratore, pur indicando anche la denominazione della società, avesse investito dell'incarico un socio della Sas, ovvero lo studio dell'architetto che vi faceva parte.

a) interpretazione della delibera di nomina ed individuazione dell'amministratore (socio o società)

Quest'ultimo obiettava che la deliberazione approvata dall'assemblea del Condominio svoltasi il 21 aveva nominato (testualmente) “*lo studio Arch. Ga.Gi. & c. Sas nella persona del dott. Arch. Ga.Gi. ... per anni 5*”.

Questa dizione portava a concludere che andava individuata *la Sas come amministratore e il dott. Ga.Gi. come mero incaricato di svolgere le <<funzioni di amministrazione>>*, facendo, altresì, presente che le fatture per il compenso risultavano emesse dalla società.

Nel respingere la doglianza osserva la Corte:

- la delibera di nomina dell'amministratore di condominio **spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea**, nelle forme di cui all'art. 1129 c.c. (Cass. n. 14599 del 2012)
- nel caso in esame, **l'individuazione del soggetto nominato amministratore** è stata svolta per accertarne la legittimazione ai fini della regolare instaurazione del rapporto processuale, ovvero della **validità della procura alle liti rilasciata**.

Ciò premesso in fatto, osserva la Corte che la questione si pone essenzialmente in termini interpretazione della delibera: il Tribunale ha accertato in fatto che la deliberazione sottoposta al suo esame (unicamente per confutare l'assunto dell'invalidità del mandato alle liti del procedimento monitorio e del giudizio di opposizione) *recava l'indicazione cumulativa sia della società che della*

persona dell'architetto socio. Da tale testuale affermazione desumeva la convinzione che la volontà dell'assemblea dovesse *intendersi nel senso di conferire l'incarico di amministratore a quest'ultimo piuttosto che alla prima*, avendo perciò egli il potere di rappresentanza processuale del condominio, con la relativa facoltà di nomina del difensore.

Di segno opposto la tesi del ricorrente, che affermava che amministratore fosse stata nominata la società, sicché il potere di rappresentanza processuale, con la relativa facoltà di nomina dei difensori, doveva essere accertato con riguardo alla società.

Tuttavia, **l'interpretazione** della deliberazione assembleare di un condominio edilizio costituisce, comunque, un **accertamento di fatto istituzionalmente riservato al giudice di merito** e le censure contenute nel primo motivo – di contro – si limitano ad una mera prospettazione di un risultato interpretativo diverso da quello accolto nella sentenza.

Per questo il motivo di ricorso va rigettato, considerando come, **per la rappresentanza processuale di un condominio, è sufficiente l'indicazione della funzione e del potere del soggetto che ha rilasciato la procura** (nella specie, qualificato in atti come "arch. Ga.Gi.", amministratore del Condominio), avendo comunque lo stesso, alla luce della contestazione relativa all'effettiva esistenza del potere esercitato, **dimostrato il proprio potere rappresentativo mediante produzione della delibera di nomina**.

**b) solidarietà ed avente causa
dal condomino moroso: non è ammessa
eccezione di inadempimento con riferimento
alla richiesta di visionare i documenti**

Veniva poi dedotta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1175,1183,1297,1375, comma 1, e 1460 c.c., per avere il Tribunale ritenuto che il *credito azionato dal condominio fosse esigibile, a prescindere dalla richiesta dell' "avente causa del condomino moroso" (espropriato all'esito di una procedura esecutiva), di visionare i documenti comprovanti il debito* su lui gravante in solido per effetto del subentro al precedente condomino, ciò anche in forza di un pregresso accordo raggiunto col condominio. Sostanzialmente, osserva la Corte, risulterebbe opposta un' "eccezione di inadempimento" formulata dallo stesso ricorrente, quale condomino, rispetto al pagamento intimatogli.

Motivo, osserva la Corte, manifestamente infondato:

- il debito solidale per il pagamento dei contributi gravante su chi subentra nei diritti di un condomino, **anche in dipendenza di aggiudicazione forzata conseguente a procedura esecutiva, trova fondamento nell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.**,
- la disposizione pone a carico dell'acquirente **un'obbligazione solidale**, non "propter rem", ma **autonoma, in quanto costituita "ex novo" dalla legge** esclusivamente in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria del condominio, su cui incombe l'onere di provare l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente
- il **condomino acquirente può avvalersi dell'art. 1130, n. 9, c.c.**, il quale prescrive che l'amministratore deve «fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso»
- la **eventuale inottemperanza** di tale obbligo da parte dell'amministratore
 - costituisce **grave irregolarità** ai fini della eventuale revoca giudiziale (art. 1129, comma 12, n. 7, c.c.),
 - ma **non incide sull'accertamento giudiziale della fondatezza della pretesa creditoria** azionata dalla gestione condominiale, giacché la consegna dell'attestazione relativa allo

stato dei pagamenti non costituisce presupposto per la liquidità, la esigibilità e la prova della morosità da riscuote

- l'art. 1129, comma 9, c.c. **obbliga, piuttosto, l'amministratore ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi** dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea
- in ogni caso **il singolo condomino non è titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica a prendere visione dei documenti giustificativi di spesa**, atteso che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale; pertanto, egli non può sottrarsi al pagamento delle spese relative eccependo, come fa il ricorrente, la mancata disamina della documentazione contabile.

c) la regolarizzazione della costituzione.

Principi noti e consolidati:

- la **regolarizzazione** mediante ratifica dell'operato processuale di un amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 182 c.p.c., avviene mediante delibera dell'assemblea, il cui verbale, ove sottoscritto, ha natura di scrittura privata, senza, peraltro, che la mancata firma ad opera del presidente o del segretario costituisca causa di annullabilità della delibera stessa
- la **ratifica** dell'operato processuale dell'amministratore dell'operato processuale dell'amministratore resta – nel caso di specie - comunque assorbita dalla decisione assunta con riguardo al primo motivo di ricorso, risultando dalla delibera approvata dall'assemblea del 21 novembre 2016 che proprio il soggetto che aveva conferito la procura ad litem era stato nominato amministratore.

- tutela della riservatezza ed installazione (miro-invasiva) di telecamere. Esclusa l'applicabilità analogica delle disposizioni in materia di condominio (1117 ter c.c.), ma, in ogni caso, necessità e proporzionalità -

Interessante decisione equilibrativa e comparativa è quella assunta da **Cassazione civile sez. I, 19/03/2024, n.7289** in tema di tutela della riservatezza (e di videosorveglianza).

Gli attori si dolevano del fatto che i convenuti avevano *installato sulla facciata esterna della propria abitazione un sistema di videosorveglianza che riprendeva il tratto di strada privata antistante il cancello d'ingresso della proprietà*; deducevano, per l'effetto, che tale *installazione era lesiva della loro privacy e riservatezza dal momento che erano soliti percorrere la predetta via privata in forza del diritto di servitù di passaggio esistente in favore del loro fondo ed a carico del fondo di proprietà dei convenuti*.

La Corte di Appello riformava la decisione di primo grado, che rigettava la domanda, ritenendo che *potesse dirsi sussistente la violazione della disciplina della tutela dei dati personali, perché l'installazione e lo svolgimento di riprese di video sorveglianza era avvenuta senza la prestazione del preventivo consenso degli interessati*; così disponendo la rimozione delle video camere ed accogliendo la domanda risarcitoria condannando così i convenuti al risarcimento del danno, equitativamente determinato.

Il ricorso per Cassazione proposto dai soccombenti offre alla Corte il destro per alcune precisazioni in tema tutela della riservatezza in ambito condominiale (meglio, di comunione in genere). Ancora meglio: pur se la questione riguarda la dialettica tra fondi finitimi, i principi posti dalla Corte ben possono essere assunti quale canoni generali di condotta nel caso di condivisione proprietaria di proprietà limitrofe.

Si denunciava, per quanto di interesse della presente disamina, la violazione o falsa applicazione del D.Lgs. 196/2003 e dei provvedimenti a carattere generale emessi dall'Autorità Garante per il trattamento dei dati personali (provvedimento 08.04.2010).

Sottolineava, ad ulteriore conforto del ricorso, che le telecamere dallo stesso collocate a tutela della propria abitazione, avevano esclusivamente un fine personale e che le immagini momentaneamente rilevate infatti, non venivano conservate, riprodotte a terzi, comunicate o diffuse.

Aggiungeva, ancora, che il D.Lgs. n.196/2003 non poteva trovare applicazione nel caso di in cui il "trattamento" risultava effettuato da persone fisiche per fini personali, non essendo previsto che i dati fossero destinati a una comunicazione sistematica e/o alla diffusione.

La Corte ritiene il motivo fondato sulla base delle seguenti considerazioni.

E' corretta la decisione di merito nella parte in cui (considerata la disciplina vigente all'epoca dell' introduzione del giudizio) ritiene che (a) **l'uso di sistemi di videosorveglianza determina il trattamento dei dati personali comportando la raccolta, la registrazione, la conservazione e in generale l'utilizzo di immagini** (cfr. art. 4, comma 1, lett. b del D.Lgs. 196/2003) (b) **può incidere sulla riservatezza del domicilio, la cui tutela ha copertura costituzionale nelle disposizioni degli artt. 2 e 14 della Costituzione.**

Affermato – peraltro- che rationae temporis la disciplina da applicare era quella del D.Lgs. n. 196/2003 nel testo vigente prima della modifica-rafforzamento disposta con il d.lvo 101/2018, vien rilevato che questa disciplina, pur correttamente individuata, è stata applicata falsamente.

*

a) la premessa:- l'immagine è dato personale...

- l'immagine di una persona, in sé considerata, quando in qualche modo venga visualizzata o impressa, possa costituire "**dato personale**" ai sensi dell'art.4. lett. b) del D.Lgs. n. 196/2003 (Cass. n. 17440/2015; Cass. n. 13663/2016) ed è decisivo ricordare in tal senso:

- la previsione, nell'ambito del Codice privacy, di una specifico norma (art. 134) in materia di videosorveglianza e le numerose specifiche decisioni del Garante per la protezione di dati personali, tra le quali più significative appaiono il "Provvedimento generale" in materia di videosorveglianza del 29 aprile 2004 (1003482) sostituito poi dal "Provvedimento in materia di video sorveglianza" dell'8 aprile 2010 (1712680)
- le determinazioni assunte dal il Comitato europeo per la protezione dei dati (EDPB) che ha adottato le "Linee guida 3/2019 sul trattamento dei dati personali attraverso dispositivi video (versione 2.0.)" in data 29 gennaio 2020, a seguito dell'entrata in vigore del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016 (RGPD)
- il Garante per il trattamento dei dati personali, per parte sua, nel Provvedimento dell'8 aprile 2010, ha confermato che il trattamento dei dati personali effettuato mediante l'uso di sistemi di videosorveglianza non forma oggetto di legislazione specifica; al riguardo si applicano, pertanto, le disposizioni generali in tema di protezione dei dati personali.

- la raccolta, la registrazione, la conservazione e, in generale, l'utilizzo di immagini configurano anche autonomamente considerate, **forme di trattamento** di dati personali (art. 4, comma 1, lett. b), del Codice). È considerato dato personale, infatti, qualunque informazione relativa a persona fisica identificata o identificabile, anche indirettamente, mediante riferimento a qualsiasi altra informazione

*

b) ... ed “il fine non giustifica il mezzo”...

Pur nella lodevolezza dei fini (*protezione e incolumità degli individui, finalità di sicurezza ed ordine pubblico, protezione della proprietà, rilevazione e prevenzione delle infrazioni, acquisizione di prove*)

- la possibilità di comprimere il diritto alla riservatezza non può essere illimitato (sacrificandolo ad un fine pur meritevole di tutela rafforzata)
- non può, dunque, essere esclusa la necessità di garantire, in particolare, un livello elevato di tutela dei diritti e delle libertà fondamentali rispetto al trattamento dei dati personali: per cui la **possibilità di utilizzare sistemi di videosorveglianza non è illimitata** ed è consentita purché ciò non determini un'ingerenza ingiustificata nei diritti e nelle libertà fondamentali degli interessati
- l'installazione di sistemi di rilevazione delle immagini deve avvenire nel **rispetto**, oltre che della **disciplina in materia di protezione** dei dati personali, anche delle altre disposizioni dell'ordinamento applicabili, quali, tra le altre, le vigenti norme dell'**ordinamento civile e penale in materia di interferenze illecite nella vita privata**, sia quando avvenga ad opera di soggetti pubblici, sia quando vada ascritta a soggetti privati.

*

c) per cui la videosorveglianza è legittima solo laddove si rispettino i canoni di liceità, necessità, proporzionalità:

Inoltre, è necessario (fermo il preliminare requisito del rispetto delle disposizioni surrichiamate) che:

- il trattamento dei dati attraverso sistemi di videosorveglianza sia fondato su uno dei "**presupposti di liceità**" che il Codice prevede espressamente per i soggetti pubblici (svolgimento di funzioni istituzionali: **artt. 18-22** del Codice) e per soggetti privati ed enti pubblici economici (es. adempimento ad un obbligo di legge, provvedimento del Garante di c.d. "bilanciamento di interessi", consenso libero ed espresso ex artt. 23-27 del Codice)
- sia rispettato il "**principio di necessità**" **ex art.3** del Codice, il quale comporta un obbligo di attenta configurazione di sistemi informativi e di programmi informatici per ridurre al minimo l'utilizzazione di dati personali;
- l'attività di videosorveglianza venga effettuata nel rispetto del c.d. "**principio di proporzionalità**" nella scelta delle modalità di ripresa e dislocazione degli apparecchi, nonché nelle varie fasi del trattamento che deve comportare, comunque, un trattamento di **dati pertinenti** e **non eccedenti** rispetto alle finalità perseguite (art. 11, comma 1, lett. d) del Codice).

Per cui l'utilizzo di sistemi di **video sorveglianza** può determinare, in relazione al posizionamento degli apparecchi e della qualità delle immagini un **trattamento di dati personali**, quando, può mettere **a rischio la riservatezza** di soggetti portatori di una situazione giuridica soggettiva riconosciuta dall'ordinamento e deve essere effettuato nel **rispetto dei principi prima ricordati**.

*

d) una parziale deroga: trattamento dati per fini esclusivamente personali ed i distinguo con il trattamento per fini diversi da quelli personali

E' prevista una differenziata applicazione:

a. per fini esclusivamente personali =

- la disciplina del Codice non trova integrale applicazione nel caso di "trattamento di dati personali effettuato da persone fisiche per fini esclusivamente personali"

- ma solo qualora i dati non siano comunicati sistematicamente a terzi ovvero diffusi: tanto è previsto dall'art. 5, comma 3 del Codice, che si premura di sottolineare che, anche in tale ipotesi, resta ferma l'applicazione della disposizione in tema di responsabilità civile e necessaria l'adozione di cautele a tutela della sicurezza dei dati, di cui agli artt. 15 e 31 del Codice
 - l'art. 15 prevede espressamente la risarcibilità del danno, anche non patrimoniale, ai sensi dell'art.2050 c.c. per effetto del trattamento dei dati personali, compreso il caso di violazione delle disposizioni su modalità di trattamento e requisiti dei dati (art. 11 del Codice);
 - l'art. 31 stabilisce ampi obblighi di sicurezza nel trattamento e nella custodia dei dati.
 - possono rientrare nell'ambito descritto dall'art. 5, comma 3, del Codice
 - **gli strumenti di videosorveglianza idonei a identificare coloro che si accingono ad entrare in luoghi privati** (videocitofoni ovvero altre apparecchiature che rilevano immagini o suoni, anche tramite registrazione),
 - sistemi di ripresa **installati nei pressi di immobili privati ed all'interno di condomini e loro pertinenze (quali posti auto e box)**,
 - fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615-bis c.p.),
 - l'angolo visuale delle riprese deve essere comunque limitato ai soli spazi di esclusiva pertinenza di colui che effettuata il trattamento (ad esempio antistanti l'accesso alla propria abitazione)
 - va esclusa ogni forma di ripresa, anche senza registrazione di immagini, relativa ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni)
 - ambiti antistanti l'abitazione di altri condomini, come chiarito dallo stesso Garante nel Provvedimento dell'8 aprile 2010, al par. 6.1. "Trattamento di dati personali per fini esclusivamente personali".

b- per fini diversi da quelli esclusivamente personali, anche ad opera di un privato (par.6.2. del Provvedimento dell'8 aprile 2010) il trattamento può essere effettuato

- solo ove sia stato espresso il **consenso** preventivo dell'interessato (art.23 del Codice)
- se ricorra uno dei **presupposti di liceità** previsti dall'art. 24 del Codice in alternativa al consenso.

*

e) il criterio del bilanciamento degli interessi per escludere la necessità del consenso preventivo

Il Garante, dopo avere preso atto che nel caso di impiego di strumenti di videosorveglianza la possibilità di acquisire il consenso risulta in concreto limitata dalle caratteristiche stesse dei sistemi di rilevazione, ha ritenuto di dare attuazione all'istituto del **bilanciamento di interessi** (art. 24, comma 1, lett. g), del Codice) procedendo all'individuazione dei **casi in cui la rilevazione delle immagini, con esclusione della diffusione, può avvenire senza consenso**, qualora, con le modalità stabilite nello stesso provvedimento, sia effettuata

- nell'intento di **perseguire un legittimo interesse del titolare o di un terzo** attraverso la raccolta di mezzi di prova o perseguendo fini di tutela di persone e beni rispetto a possibili aggressioni, furti, rapine, danneggiamenti, atti di vandalismo, o finalità di prevenzione di incendi o di sicurezza del lavoro
- più specificamente:

- I) **Videosorveglianza (con o senza registrazione delle immagini)**. Tali trattamenti sono ammessi in presenza di concrete situazioni che giustificano l'installazione, a protezione delle persone, della proprietà o del patrimonio aziendale. Nell'uso delle apparecchiature volte a riprendere, con o senza registrazione delle immagini, aree esterne ad edifici e immobili (perimetrali, adibite a parcheggi o a carico/scarico merci, accessi, uscite di emergenza), resta fermo che il trattamento debba essere effettuato con modalità tali da limitare l'angolo visuale all'area effettivamente da proteggere, evitando, per quanto possibile, la ripresa di luoghi circostanti e di particolari che non risultino rilevanti (vie, edifici, esercizi commerciali, istituzioni ecc.)
- II) **Riprese nelle aree condominiali comuni**, qualora i trattamenti siano effettuati dal condominio (anche per il tramite della relativa amministrazione).

*

**f) la sintesi: dal generale al particolare.
La concreta applicazione dei requisiti di liceità
e del canone del bilanciamento degli interessi**

Afferma la Corte:

- In tema di tutela dei dati personali trattati mediante l'impiego di sistemi di videosorveglianza, il trattamento posto in essere ad opera di un soggetto privato deve rispettare i presupposti di liceità previsti dal D.Lgs. n. 196/2003, il principio di necessità ed il principio di proporzionalità;
- La disciplina derogatoria di cui all'art .5, comma 3, del D.Lgs. n. 196/2003 è applicabile al trattamento dei dati mediante sistemi di videosorveglianza solo nel caso in cui il trattamento sia eseguito da persona fisica a fini personali e senza diffusione o comunicazione dei dati, entro un ambito operativo circoscritto, in linea di massima e in via esemplificativa, mediante strumenti di videosorveglianza idonei a *identificare coloro che si accingono ad entrare in luoghi privati o sistemi di ripresa installati nei pressi di immobili privati o all'interno di condomini*, il cui angolo visuale di ripresa sia comunque limitato ai soli spazi di esclusiva pertinenza di colui che effettua il trattamento (ad esempio antistanti l'accesso alla propria abitazione) escludendo ogni forma di ripresa, anche senza registrazione di immagini, relativa ad aree comuni ad altri soggetti;
- Il trattamento di dati personali mediante sistemi di videosorveglianza (con o senza registrazione delle immagini) per fini diversi da quelli esclusivamente personali ad opera di un privato, nel caso in cui sia effettuato in presenza di *concrete situazioni che giustificano* l'installazione, a protezione delle persone, della proprietà o del patrimonio aziendale (principio di necessità),
 - non richiede quale presupposto di liceità il consenso informato dell'interessato, in quanto ricorre il presupposto di liceità alternativo ex art. 24, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 196/2003, costituito dal *provvedimento di bilanciamento degli interessi adottato dal Garante in data 8 aprile 2010* (par.6.2.2.1.);
 - resta fermo, in osservanza del principio di proporzionalità, che l'utilizzo delle apparecchiature volte a riprendere aree esterne ad edifici e immobili (perimetrali, adibite a parcheggi o a carico/scarico merci, accessi, uscite di emergenza), deve essere effettuato con modalità tali da *limitare l'angolo visuale all'area effettivamente da proteggere, evitando, per quanto possibile, la ripresa di luoghi circostanti*, in uso a terzi o su cui terzi vantano diritti e di particolari che non risultino rilevanti (vie, edifici, esercizi commerciali, istituzioni ecc.).

*

**g) l'errore della Corte, che giustifica il rinvio
il bilanciamento preventivo esclude il consenso**

La Corte di appello,

- ha ricondotto l'attività contestata nell'ambito della nozione di "trattamento",
- ha ritenuto applicabile al trattamento in questione la disciplina del consenso informato ex art. 23 del Codice e ha ravvisato, in assenza di tale consenso, l'illiceità del trattamento, ritenuto invasivo in violazione del diritto alla riservatezza del controricorrente
- ha dedotto che "*l'unico riferimento positivo civilistico alla installazione di telecamere in luoghi privati è contenuto nell'art. 1122 ter c.c. ... Da questa norma si trae una prima importante indicazione sulla necessità che il titolare di un diritto reale di godimento debba esprimere il suo consenso quando un impianto di videosorveglianza incida nella sua sfera privata.*"
- per questo l'impianto non era stato legittimamente installato in assenza del consenso del soggetto titolare del diritto di servitù di passaggio sulle aree rientranti nel loro ambito di ripresa.

Conclusione, dice la Corte, che non può esser condivisa: Tale conclusione non può essere condivisa.

a. non esiste il "condominio dei diritti": la circostanza che il diritto di proprietà dell'odierno ricorrente e il diritto di servitù di passaggio dell'odierno controricorrente insistano contemporaneamente sulla strada privata di cui si discute non rende la fattispecie sussumibile nell'ambito applicativo della disciplina civilistica dettata dagli artt. 1117 e ss., che concerne il "condominio negli edifici" e riguarda l'esercizio dei diritti sulla proprietà comune da parte dei proprietari delle singole unità immobiliari di unità immobiliari, edifici o condomini di unità immobiliari

b. non risulta applicabile l'art. 1122 ter c.c. che disciplina le delibere delle assemblee condominiali concernenti "l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la video sorveglianza su di esse", posto che nel caso di specie non ricorre una fattispecie né di condominio, né di assemblea condominiale e non si controverte sull'installazione di impianti su "parti comuni dell'edificio"

c. ricorda la Corte di aver già **escluso l'applicabilità analogica**, in materia di protezione dei dati personali, **delle disposizioni dettate in tema di condominio** a fattispecie a questa non assimilabili – come quella delle servitù in esame per le ragioni già illustrate - non essendo consentito il ricorso all'analogia in materie in cui si dispongono restrizioni o sanzioni (Cass. n. 14346/2012) e che tale arresto non è inciso né dall'introduzione dell'art.1122 ter c.c., né della adozione del Provvedimento del Garante dell'8 aprile 2010.

Una chiosa che spiega molte cose: l'affermazione della illegittimità della installazione del sistema di videosorveglianza è errata, perché fondata esclusivamente sulla mancata prestazione del consenso preventivo del soggetto titolare del diritto di servitù di passaggio sulle aree rientranti nell'ambito di ripresa, consenso che, nel caso di specie, non era richiesto in applicazione del provvedimento di bilanciamento preventivo degli interessi adottato dal Garante in data 8 aprile 2010 (par. 6.2.2.1.).

*

e) la sintesi

1. Il vaglio di liceità della specifica attività di video sorveglianza messa in atto, doveva (e dovrà) riguardare la ricorrenza dei requisiti di legittimità del trattamento:

- rispetto delle norme generali (codice, ordinamento civile e penale)

-liceità

-necessità

- proporzionalità (pertinenza e non ingerenza)

- bilanciamento (eventualmente preventivo) dell' interesse che esclude la necessità del consenso

2. Il trattamento di dati personali effettuato a mezzo videosorveglianza da un privato per fini diversi da quelli esclusivamente personali è lecito ove sia effettuato in presenza di concrete situazioni che giustificano l'installazione, a protezione delle persone, della proprietà o del patrimonio aziendale (principio di necessità) e ove si avvalga di un utilizzo delle apparecchiature volte a riprendere le aree di comune disponibilità con modalità tali da limitare l'angolo visuale all'area effettivamente da proteggere, evitando, per quanto possibile, la ripresa di luoghi circostanti, in uso a terzi o su cui terzi vantano diritti e di particolari che non risultino rilevanti (principi di non eccedenza e di proporzionalità).

- ancora un rilievo incidentale sull'efficacia soggettiva del giudicato nei confronti del singolo condomino -

Il principio posto da **Cassazione civile sez. II, 21/03/2024, n.7555**

all'interno di una controversia di ben più ampia complessità, può essere semplicemente riportato, secondo il suo testuale tenore, nell'ambito della definizione dell'estensione soggettiva di giudicato. Ricorda (e ribadisce) la Cassazione che "Il giudicato formatosi in un giudizio in cui sia stata parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti nel giudizio, atteso che il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini" (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12343 del 22/08/2002, Rv. 557005; conformi Cass. Sez. 3, Sentenza n. 12911 del 24/07/2012, Rv. 623414; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4436 del 21/02/2017, Rv. 643052).

- realizzazione nella proprietà solitaria di opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche (ascensore) e deroga alle distanze; difetto di legittimazione del condominio, posto che l'intervento non riguarda i "beni comuni". Deroga alla disciplina delle distanze solo in caso di intervento in ambito condominiale -

Questione sempre di interesse quella dipanata da **Cassazione civile sez. II, 21/03/2024, n.7609**

Il caso: l'attrice evocava al giudizio del Tribunale i proprietari del fondo limitrofo ed il condominio adducendo che gli immobili da lei acquistati godevano di una servitù di passaggio attraverso il La realizzazione da parte di costoro di un ascensore aveva ridotto la luce di ingresso, rendendo più difficoltoso l'esercizio della servitù. Detta opera, poi, risultava realizzata in violazione delle distanze legali fra gli immobili posti al piano terra e costituiva una innovazione non legittima. Chiedeva, perciò, la condanna dei convenuti al ripristino dello stato dei luoghi e al risarcimento del danno. Danno.

Il Condominio negava la propria legittimazione passiva, stante che l'opera era stata realizzata sulla proprietà esclusiva delle altre convenute.

Il Tribunale, accolta l'eccezione del difetto di legittimazione del Condominio, accolse la domanda nei confronti delle altre convenute, pur negando che l'opera avesse reso più difficoltosa la fruizione della servitù di passaggio, essa – a detta del primo giudice – non poteva reputarsi funzionale all'abbattimento delle barriere architettoniche e ne ordinava il contestuale arretramento fino al rispetto delle distanze legali.

Il fatto che il Condominio fosse "uscito" dalla causa potrebbe dispensarci dal proseguire oltre, ma riteniamo opportuno riferire del prosieguo della vicenda, posto che vengono in considerazione la valutazione di portata generale sul rapporto eliminazione barriere architettoniche e rispetto della disciplina delle distanze.

Le ragioni del rigetto si concretizzano in una sorta di linea-guida del rapporto tra eliminazione di barriere architettoniche e disciplina delle distanze.

Denunciavano le ricorrenti *violazione e falsa applicazione dell'art. 3, l. n. 13/1989*, per avere negato la sussistenza dello scopo di abbattimento delle **barriere architettoniche**, nonostante che il comma 2 dell'articolo di cui in premessa **esclude il rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 cod. civ.**

Inoltre, non si sarebbe tenuto nel debito conto il fatto che le caratteristiche previste dall'art. 3 citato non avrebbero potuto essere rispettate, trattandosi di un intervento su un **fabbricato preesistente e non di nuova costruzione o ristrutturazione**.

Per rigettare la doglianza la Corte osserva:

- non sussiste, sulla base di quanto emerge dagli atti, alcuno spazio comune (condominiale) tra l'ascensore e l'immobile della ricorrente
- la struttura insiste su area condominiale.

Questi due elementi (assenza di spazi comuni e non insistenza del manufatto – ascensore – su area condominiale) determinano, dice la Corte, la piena applicazione l'art. 907 cod. civ.

Infatti:

a. l'art. 3, co. 2, l. n. 13/1989 dispone: "*È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune*".

b. la sentenza n. 14096, 3/8/2012 (conf. Cass. n. 18852/2014) ha affermato che, al fine di **eliminare le barriere architettoniche l'installazione di un ascensore** da parte di un condomino in area comunale rientra nei **poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi, la disciplina dettata dall'art. 907 cod. civ. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute**, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nell'art. 3, comma secondo, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale.

c. Quindi, ragionando per entimema a contraiis, si ricava inequivocamente, che **il rispetto dell'art. 907 cod. civ. deve essere assicurato al di fuori dell'ambito condominiale**.

Non essendovi questione della riconduzione dell' intervento de quo in un contesto condominiale, il ricorso va rigettato.

d. In ogni caso, per invocare la disciplina derogatoria, **l'attore deve dare prova della ricorrenza del corrispondente requisito**: di contro, osserva la Corte, non consta:

d.1. essere stato provato il presupposto dell'handicap previsto dalla l. n. 118/1971, all'art. 27 e dal d.P.R. n. 384/1978, all'art., co. 1.

- opere accessorie, rapporto di vicinato, diritto di veduta e condominialità. Se la veranda è costruzione, si esige il rispetto delle distanze. Diritto di veduta in appiombato. -

Sempre di distanze parla **Cassazione civile sez. II, 21/03/2024, n.7622**.

Veniva censurata in Cassazione la sentenza della Corte di Appello che confermava quella di primo grado, che (in accoglimento della domanda avanzata dall'attore) aveva ritenuto che "*... la sola struttura fissa ancorata al muro perimetrale dell'edificio, in cui è raccolta la tenda in condizioni di chiusura, presenta le dimensioni di un parallelepipedo di ml. 4,00 x 1,00 x 0,10. Tale scatolato è posto a soli 30 cm. dal balcone dell' int. 3 e cm. 60 dal balcone dell'int. 4; tra i muri divisorii -ai quali è ancorata l'ulteriore struttura in ferro destinata allo scorrimento della tenda- ed i muri perimetrali sono state posizionate lastre di lamiera che costituiscono un comodo camminamento fino ai balconi soprastanti. E' quindi da condividere l'assimilazione di tale installazione ad una costruzione, ai fini dell'applicazione della distanza minima di m. 3 prevista dall'art. 907, III c., c.c., avuto riguardo alla consistenza dei nuovi volumi generati dalle strutture fisse, unitamente alla*

tenda scorrevole, poste in prossimità della soglia dei balconi e, come tali, suscettibili di minarne anche la sicurezza".

E, dunque, il motivo di gravame è rigettato sul presupposto che

- quello svolto dal giudice territoriale (che ha qualificato l' intervento come **costruzione**) si concretizza in un **accertamento in fatto, non utilmente censurabile in sede di legittimità**: il ricorrente si limita a proporre una "interpretazione alternativa", dimenticando che il motivo di ricorso non può mai risolversi in un'istanza di revisione delle valutazioni e del convincimento del giudice di merito tesa all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura ed ai fini del giudizio di cassazione (Cass. Sez. U, Sentenza n. 24148 del 25/10/2013, Rv. 627790)
- è insegnamento costante della Corte quello in forza del quale
 - rientra nell'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, non censurabile in sede di legittimità se non per vizio di motivazione, **stabilire se -nell'ambito dei rapporti di vicinato-opere quali tettoie, tendaggi fissi, estensibili o detraibili, con intelaiatura fissata stabilmente al suolo, costituiscano costruzioni o a queste possano equipararsi e se impedendo o limitando -per la struttura, dimensione o conformazione- le vedute in appiombo esercitate dal vicino, debbano rispettare la distanza di tre metri prevista dall'art. 907 c.c.**" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16687 del 06/11/2003, Rv. 567938; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20205 del 13/10/2004, Rv. 577688;
 - il **divieto** di costruire a distanza inferiore a tre metri da una preesistente veduta, stabilito dall'**art. 907 c.c.** a salvaguardia di tale diritto, **riguarda in genere una "fabbrica"** realizzata a distanza inferiore da quella prevista dalla legge, di qualsiasi materiale e forma, idonea ad ostacolare stabilmente l'esercizio della inspectio e della prospectio (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 26263 del 18/10/2018, Rv. 650781).

Per quanto poi specificatamente riguarda l' ambito dei **rapporti tra proprietari di immobili situati in edifici in condominio**, il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha **diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo** fino alla base dell'edificio e di **opporsi** conseguentemente alla costruzione di altro condomino che, **direttamente o indirettamente, pregiudichi tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino**, avendo operato già l'art. 907 c.c. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, poiché luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita" (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 5732 del 27/02/2019, Rv. 652708; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 955 del 16/01/2013, Rv. 624981).

- una (quasi incidentale) affermazione sulla responsabilità da cose in custodia in ipotesi di locazione -

Dalla corposa **Cassazione civile sez. III, 22/03/2024, n.7812** espungiamo un passaggio sul richiamo del riparto di responsabilità da cosa in custodia in costanza di locazione.

La doglianza riguardava testualmente un vizio così definito: "*Caso fortuito, fatto del terzo o del danneggiato, forza maggiore. interruzione casuale. Violazione e falsa applicazione di legge, in relazione agli artt. cc 2051 (danno cagionato da cose in custodia); artt. cpc 112 (corrispondenza), 113 (pronuncia secondo diritto); art. att. cpc 118 (motivazione); 1116 constit. (motivazione); con riferimento all'art. 360 n.ri 3, 4 cpc.*"

Ribadisce ed osserva la Corte:

- correttamente il giudice del merito ha ritenuto che in caso di sinistro come nella specie avvenuto all'interno o nell'ambito della cosa in custodia (impianto idrico-potabile a servizio dell'appartamento, nel caso di specie), dei danni conseguenti ad omessa o insufficiente relativa manutenzione, il

proprietario o il custode (tale essendo anche il possessore, il detentore e il concessionario) risponde ex art. 2051 c.c., in ragione del particolare rapporto con la cosa che al medesimo deriva dalla disponibilità e dai poteri di effettivo controllo sulla medesima, salvo che dalla responsabilità presunta a suo carico si liberi dando la prova del fortuito

- per consolidata giurisprudenza in tema di responsabilità ex art. 2051 c.c., sul danneggiato incombe l'onere di provare il *nesso eziologico* tra la res e l'evento lesivo; mentre sul custode grava la prova liberatoria costituita dall'*esistenza di un fattore esterno* (caso fortuito, fatto del terzo e forza maggiore), idoneo ad interrompere il nesso causale.

- nello specifico del danno da custodia riferito ad un immobile condotto in locazione (evocando Cass. n. 30729/2019) si ribadisce che:

a) in generale, in tema di danni causati a terzi da cose in custodia ai sensi dell'art. 2051 c.c., originati da un immobile condotto in locazione, sussiste la responsabilità del proprietario ove detti danni siano derivati da vizio strutturale del bene, che investa le mura od impianti ivi conglobati, dovendosi presumere che il conduttore sia stato immesso in queste condizioni nella disponibilità della "res locata";

b) tuttavia, "la riconducibilità del menzionato vizio alle anomale iniziative dello stesso conduttore può assumere rilievo qualora essa sia dimostrata dal proprietario ai fini della rivalsa o quale caso fortuito, idoneo ad esonerare il locatore da responsabilità, ma solo nei limiti, tipici del "fatto del terzo" ex art. 2051 c.c., in cui tale riconducibilità, rivelandosi come autonoma, eccezionale, imprevedibile ed inevitabile, risulti dotata di efficacia causale esclusiva nella produzione dell'evento lesivo" (in senso analogo, vedi anche, più di recente, Cass. n. 10983/23).

- contratto di somministrazione d'acqua al condominio (o ai singoli condomini) da parte di un Ente Pubblico, cui succede società "in house": non serve la forma scritta -

Situazione non troppo ricorrente quella esaminata da **Cassazione civile sez. III, 25/03/2024, n.8067**.

Il Condominio riceveva fatture per consumi di acqua da parte della società in house, che ha somministrato il servizio succedendo al Comune.

Il Condominio ha agito in giudizio negando di avere avuto un qualche rapporto contrattuale con la società somministrante, ed in particolare sostenendo che l'unico rapporto contrattuale era intercorso tra la società ed i singoli condomini, ma non con il condominio in quanto tale, rispetto al quale non esisteva alcun atto scritto. Ove anche vi fosse stato un accordo rivolto alla somministrazione di acqua, doveva considerarsi nullo per difetto di forma, dovendo il contratto con una pubblica amministrazione stipularsi nella forma scritta.

Il Tribunale (ritenendo sussistente la propria giurisdizione) ha accolto la domanda del condominio con l'argomento che, essendo parte del rapporto un ente pubblico, **il relativo atto andava stipulato nella forma scritta**: in difetto di tale forma il contratto è nullo e non obbliga al corrispettivo.

Di diverso avviso andava la Corte di Appello, che osservava che **la regola della forma scritta non vale quando il rapporto è instaurato con una società commerciale, sia pure controllata interamente dall'ente pubblico.**

Il ricorso del Condominio veniva rigettato sul rilievo che:

- le Sezioni Unite (Cass. sez. Un. 20684 del 2018) hanno stabilito che **l'azienda speciale di un ente pubblico territoriale**, pur appartenendo al sistema con cui la pubblica amministrazione fornisce i servizi pubblici, **non può qualificarsi, ai fini della normativa sulla forma dei contratti, come pubblica amministrazione in senso stretto**, con la conseguenza che per i contratti stipulati da una tale azienda non è imposta la forma scritta, ma vige il principio di **libertà delle forme**

- contrariamente a quanto ritenuto dal ricorrente questo principio trova **applicazione anche società in house** che invece sono parte stessa della pubblica amministrazione, di cui condividono la natura e la funzione pubblica. Ciò in quanto:
 - non c'è alcuna differenza quanto alla regola sulla forma del contratto tra l'azienda speciale di una pubblica amministrazione, a cui specificamente è stata dedicata la decisione delle sezioni unite, e la società cosiddetta in house
 - sia nel caso di azienda speciale che di società in house si tratta di società che sono interamente controllate dalla pubblica amministrazione e di cui quest'ultima si serve per perseguire finalità pubbliche, ossia per erogare servizi pubblici
 - la strumentalità, comune ad entrambe, non impedisce di vedere nella società "gestita" dalla pubblica amministrazione un soggetto a sé stante, quindi diverso dalla pubblica amministrazione per cui conto agisce
- la ratio della regola che impone la forma scritta nei rapporti con la P.A. è nel senso che, essendo la forma scritta imposta quando sia parte del contratto una pubblica amministrazione, essa non può estendersi ai casi in cui il soggetto che stipula è formalmente diverso da una pubblica amministrazione, anche se agisce per conto di quella.
- la creazione di queste società, sia pure interamente controllate dalla pubblica amministrazione,
 - è una scelta che la P.A. opera proprio al fine di rendere più spedita l'erogazione del servizio, svincolandola dai requisiti formali che invece vincolano l'ente pubblico
 - e che attribuisce alla società in house di una autonomia organizzativa propria, che è certa, e che significa che dunque gli atti sono compiuti dalla società autonomamente, senza il rispetto delle regole che l'organizzazione dell'ente pubblico imporrebbe.

La sintesi = non si può ritenere necessaria la “forma scritta” atteso che **la società in house è un soggetto distinto dall'ente pubblico per cui agisce, ed ha una propria autonomia organizzativa, e non ha natura pubblicistica a sua volta, quanto alle regole sulla forma del contratto.**

- opposizione a decreto ingiuntivo e nullità-annullabilità della delibera: una conferma di SS.UU. 9839/2021 -

Conferma di assunti assolutamente consolidati provengono da **Cassazione civile sez. II, 27/03/2024, n.8293**

Si discute di un'opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali, intimato dal Condominio alla condomina a titolo di rate di spese condominiali straordinarie dovute in forza di deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo, nel quale venivano definitivamente ripartiti i costi necessari per i lavori di riparazione di alcuni appartamenti interessati da lesioni e infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante terrazzo in uso esclusivo alla condomina ingiunta.

La Corte d'appello, in parziale riforma della sentenza di primo grado, che aveva respinto l'opposizione, ha revocato il decreto ingiuntivo solo per una parte dell'importo di contributi condominiali intimato, avendone accertato l'avvenuto versamento di altra parte. La Corte qualificava come *annullabilità, e non come nullità, il dedotto vizio di invalidità della delibera, operata non secondo le tabelle millesimali, ma ai sensi dell'art. 1126 c.c.* .

Proponeva ricorso per Cassazione la soccombente, che non incontrava il favore della Corte.

Nel decretare l' inammissibilità del motivo, la Corte richiama Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839 (appena poco sopra richiamata e che – quindi – non riproduciamo) sul diverso ambito di cognizione attribuito al giudice dell' opposizione monitoria a seconda che si deduca al nullità o l'annullabilità della delibera.

Secondo la ricorrente la delibera assembleare, su cui fondava il decreto ingiuntivo intimatole, aveva illegittimamente suddiviso le spese per provvedere alla manutenzione degli appartamenti sottostanti al terrazzo di suo uso esclusivo secondo il criterio di cui all'art. 1126 c.c. (che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico o della terrazza e per i restanti due terzi a carico dei condomini a cui il bene serve), e non invece a norma dell'art. 1123 c.c. (ovvero in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini).

Questa doglianza (a differenza di quanto ritenuto dall'opponente) non depone affatto per la nullità dell'atto collegiale, come suppone il ricorso, proprio sulla scorta di quanto definito dalla già richiamata decisione a Sezioni Unite differenzia l'invalidità a seconda che riguardi un'irreversibile immutazione dei criteri generali di spesa (nullità), ovvero i criteri di riparto riferiti ad una specifica spesa (annullabilità).

Il differenziale di tale determinazione deve **necessariamente emergere dal testo stesso della deliberazione**, la quale è soggetta al requisito della **forma scritta**, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale dall'art. 1136, ultimo comma, e dall'art. 1130 n. 7), c.c., che ne prevedono la **vepmprrrbalizzazione e la trascrizione** nel registro delle assemblee tenuto dall'amministratore, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica dei criteri di riparto delle spese per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini.

Nessuna incidenza su tale thema decidendum può riverberare da altra questione (pur posta – impropriamente – dal ricorrente), cioè quella i contributi condominiali ripartiti dall'assemblea ai sensi dell'art. 1126 c.c., nell'ambito delle sue attribuzioni legali, per far fronte ai danni cagionati agli appartamenti sottostanti per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo a livello deteriorato per difetto di manutenzione (Cass. Sez. Unite n. 9449 del 2016 “*In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.*”) sia il profilo del riconoscimento o dell'accertamento della **responsabilità individuale** per fatto illecito, sia il profilo della **inerzia colpevole del condominio** che sia stato tempestivamente informato dell'esistenza di guasti, vizi o difetti del terrazzo da cui il danno è derivato.

Infatti: nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'**art. 63, comma 1, disp. att. c.c.**, vengono in gioco le norme relative alla ripartizione tra condomini delle spese di riparazione o ricostruzione di parti comuni, e **non** le norme che disciplinano la responsabilità aquiliana ai fini della liquidazione del danno.

In questo secondo caso non è questione di caratura millesimale, bensì di determinazione del **grado del contributo delle rispettive condotte colpose** del danneggiante e del danneggiato alla causazione dell'evento.

- una precisazione in tema di comunione(che vale anche per il condominio -

Un principio generale ribadito in tema di comunione, interessa anche il condominio, quando non è possibile il diretto uso paritario del bene comune. Lo pone **Cassazione civile sez. II, 27/03/2024, n.8298**

Basta riportare testualmente l'affermazione, che suona – di vero – quasi come un principio di diritto. Deve darsi continuità al principio secondo il quale in materia di comunione del diritto di proprietà, allorché per la natura del bene o per qualunque altra circostanza **non sia possibile un godimento diretto**, tale da consentire a ciascun partecipante alla comunione di fare parimenti uso della cosa comune secondo quanto prescrive l'art.1102 cod. civ., i comproprietari possono **deliberarne l'uso indiretto**. In mancanza di deliberazione, il comproprietario che durante il periodo di comunione abbia **goduto l'intero bene da solo**, senza un titolo che giustificasse l'esclusione degli altri partecipanti alla comunione, **deve corrispondere** a questi ultimi, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione pro quota del bene comune e dei relativi profitti, i frutti civili con decorrenza dalla data in cui allo stesso perviene manifestazione di volontà degli altri comproprietari di avere un uso turnario o comunque di godere per la loro parte del bene (Cass. Sez. 2 18-4-2023 n. 10264 Rv. 66763901; Cass. Sez. 2 20-1-2022 n. 1738 Rv. 663639-01, Cass. Sez. 2 9-2-2015 n. 2423 Rv. 634127-01).

Quindi, dice la Corte, la sentenza di merito ha accertato e riconosciuto l'indennità di occupazione dichiarando espressamente che con *la domanda per la prima volta la comproprietaria aveva manifestato il suo interesse a una utilizzazione* quanto meno indiretta del bene ritraendone i frutti civili per la parte di sua spettanza; ha riconosciuto i frutti fino alla data di pubblicazione della sentenza di primo grado, con la quale era stato pronunciato lo scioglimento della comunione. Correttamente, dunque, la sentenza ha riconosciuto i frutti solo dal momento in cui la comproprietaria, con la proposizione della domanda giudiziale, ha manifestato la volontà di godimento dell'immobile, al tempo stesso accertando che il comunista occupante era stato l'unico ad abitare effettivamente nell'appartamento.

- ancora sulle tabelle millesimali predisposte dall' unico proprietario -

Di tabelle millesimali predisposte dall'originario proprietario si occupa **Cassazione civile sez. II, 27/03/2024, n. 8315**.

Il ricorrente deduceva la violazione degli artt. 68 e 69 disp. att. c.c. e dell'art. 1123 c.c. adducendo l'esistenza di tabelle millesimali "di natura contrattuale", imposte da essa stessa, quale costruttrice dell'edificio condominiale, a tutti gli acquirenti delle unità immobiliari.

Impugnava, conseguentemente, una delibera dell'assemblea che ripartiva una spesa in modo difforme rispetto a dette tabelle.

Cosicchè, trattandosi di deroga assembleare a criteri di spesa contrattualmente definiti, la delibera stessa doveva ritenersi nulla (e non semplicemente annullabile), per cui non poteva addursi la decadenza dall'impugnazione.

La Corte non condivide la doglianza, perché il motivo *poggia su un'erronea ricostruzione delle questioni di diritto dirimenti*.

Si premette un richiamo sulle diverse tipologie di tabelle (ex multis, Cass. n. 6735 del 2020; Cass. Sez. Unite n. 18477 del 2010):

- a. **tabelle "contrattuali"**, che postulano il consenso unanime dei condomini sia per la loro approvazione che per la loro modificazione,
- b. **tabelle ricognitive**, che hanno un contenuto meramente ricognitivo (riproduttivo) dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge (nel qual caso è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.),

c. **tabelle di spesa** con la quale (nel definire la caratura delle diverse proprietà solitarie) con la quale i condomini derogano al regime legale di ripartizione delle spese, così dando vita a quella quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c..

Il ricorrente, dice la Corte, parte dall'errato presupposto *per cui sono "contrattuali" le tabelle millesimali predisposte dal costruttore-venditore e richiamate nei titoli di acquisto* delle porzioni individuali, come si sosteneva in giurisprudenza prima del chiarimento offerto dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 18477 del 2010: dopo questa sistemica decisione non può, invero, riconoscersi natura contrattuale alle tabelle millesimali per il sol fatto che siano state **allegate ai titoli di acquisto: contrattuali** sono solo le tabelle a mezzo delle quali i condomini hanno inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese.

Il ricorso, osservano gli Ermellini, contrasta i principi enunciati nella sentenza n. 9839/2021 delle Sezioni Unite, che invece sono riaffermati:

- nel giudizio di **opposizione al decreto ingiuntivo** emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare
 - la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione,
 - l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione;
- non è, perciò, rilevabile d'ufficio, l'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento;
- quanto alle delibera di ripartizione delle spesa:
 - sono **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, c.c.,
 - 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 in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione
- solo per le delibere annullabili è previsto il consolidamento se non interviene l'impugnazione nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.

Nel concreto:

- la ricorrente prospettava che la deliberazione assembleare era contraria alle tabelle millesimali valide e tuttora vigenti,

- tale delibera si era piuttosto uniformata ad una pratica illegittima insorta a far data *dall'anno 1987*.

Oppone la Corte:

a. una **sequenza di delibere** di suddivisione delle spese condominiali in concreto adottate in violazione della vigente tabella millesimale, ed in quanto tali annullabili, alla stregua della richiamata sentenza n. 9839 del 2021, ma di fatto non impugnate da alcuno, resta un dato intrinsecamente equivoco

b. tale continua sequenza **non** depone affatto per una **volontà tacita o presunta di approvare o variare le tabelle** pro futuro (il che porterebbe, ad un certo punto della progressione, a ravvisarne la nullità)

c. è orientamento giurisprudenziale assolutamente consolidato quello in forza del quale, l'atto di **approvazione o di revisione** delle tabelle millesimali deve avere la veste di una **deliberazione assembleare** e perciò **non** sono configurabili approvazioni o revisioni per "**facta concludentia**" (Cass. 5258 del 2023; n. 30305 del 2022; n. 26042 del 2019; n. 8863 del 2005).

- sulla competenza per materia del giudice di pace (quantum e quomodo) e del tribunale (an) -

Principio a **Cassazione civile sez. II, 28/03/2024, (ud. 29/02/2024, dep. 28/03/2024), n.8420**

Il Tribunale dichiarava la propria incompetenza in favore del Giudice di Pace, in riferimento alla domanda avente ad oggetto *la cessazione dell'illegittima occupazione dell'area condominiale*, ritenendo che rientrasse tra le controversie in ordine alle *modalità d'uso ed all'estensione quantitativa del diritto di uso dell'area condominiale* antistante il fabbricato da parte di soggetto terzo legittimato dai condomini proprietari del locale al piano terra del Condominio. Veniva proposto ricorso per regolamento necessario di competenza.

Si dolevano i ricorrenti del fatto che il giudice a quo non avrebbe attentamente esaminato la domanda da loro proposta, che era di cessazione dell'illegittima occupazione del piazzale condominiale, espressamente negata ad essa ricorrente con la delibera assembleare condominiale non impugnata.

La controversia – detta delle ricorrenti - che vedeva *nesso in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune*, che impediva agli altri condomini il pari uso dello spazio comune in *violazione dell'art. 1102 cod. civ.*, soggetta in quanto tale agli ordinari criteri della competenza per valore (Cass. n. 36967/2021; Cass. n. 4030/2005; Cass. n. 17660/2004).

Per controversia relativa alle modalità d'uso ed all'estensione quantitativa dei diritti di uso dell'area condominiale dovevano intendersi le cause aventi ad oggetto **solo riduzioni, o limitazioni quantitative** del diritto dei singoli condomini, o concernenti il modo più conveniente ed opportuno con cui le facoltà comprese nel diritto di comunione devono esercitarsi (Cass. n. 36967/2021; Cass. 23297/2014).

Doglianza che la Corte condivide, affermando la competenza del Tribunale che erroneamente l'aveva diniegata.

Infatti:

- in tema di controversie tra condomini, a seguito della modifica introdotta all'art. 7 c.p.c., appartengono alla competenza per materia del Giudice di Pace le cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio
- rientrano tra quelle relative alla **misura**, quelle che riguardano le *riduzioni o le limitazioni quantitative del diritto dei singoli condomini* ed hanno ad oggetto quei **provvedimenti degli organi condominiali** che, *esulando dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune*, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini;
- appartengono alle controversie afferenti la **modalità**, quelle che concernono i **limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione**, ossia quelle relative al modo più conveniente ed opportuno con cui tali facoltà debbono *esercitarsi, nel rispetto delle facoltà di godimento riservate agli altri condomini*, in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dalla legge o dalla volontà della maggioranza oppure da eventuali disposizioni del regolamento condominiale (Cass. n. 36967/2021; Cass. n. 23297/2014).

Non riguardano né la misura (quantum), né le modalità (quomodo) le controversie che vedono **nesso in discussione il diritto stesso** del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore (Cass. n. 4030/2005; n. 17660/2004). proprio perchè afferiscono all' "an" del diritto.

Nel concreto: si discuteva della collocazione di tavolini, sedie ed arredi sull'area condominiale da parte della conduttrice del locale al piano terra di proprietà di due condomini, *complice l'inerzia di dei conduttori, nonostante la diffida dell'amministratore* condominiale e del legale degli altri condomini alla rimozione, che si assume contraria (a) al diritto di pari uso dell'area condominiale degli altri condomini ex art. 1102 cod. civ., (b) alla delibera assembleare condominiale non impugnata che espressamente negava l'autorizzazione alla collocazione di sedie e tavolini sull'area condominiale (c) al regolamento condominiale che vietava ai condomini, e quindi anche ai loro conduttori, di arrecare molestia, o disturbo agli altri condomini.

I ricorrenti, quindi, contestano e negano espressamente la sussistenza del diritto stesso della conduttrice e dei condomini locatori sull'area condominiale.

Quindi, conclude la Corte, non si tratta di decidere in merito alla modalità d'uso dei beni comuni, ma di **valutare se uno specifico uso sia o meno consentito**, sicché va correttamente affermata, in linea con la giurisprudenza consolidata della Suprema Corte, **la competenza per valore del Tribunale**, e non la competenza per materia ex art. 7 c.p.c. del Giudice di Pace (vedi su tali principi di ripartizione della competenza Cass. 26.11.2021 n. 3697; Cass. 17.11.2021 n. 34830; Cass. 10.8.2015 n.16650; Cass. 19.4.2011 n. 8941; Cass. n.11861/2005; Cass. n. 6642/2000).

- il danno da indisponibilità del bene, come lucro cessante, può essere definito anche presuntivamente: una conferma delle Sezioni Unite -

Discute ancora di risarcimento del danno da infiltrazioni **Cassazione civile sez. III, 28/03/2024, n.8521** .

Per un cedimento del manto del marciapiede, si verificavano infiltrazioni in un appartamento, che incidevano sulla stabilità del solaio: il comune ordinava al condominio di provvedere a mettere in sicurezza lo stabile, ed il condominio provvedeva in conformità, installando tra l'altro un ponteggio, rimasto in piedi per diverso tempo.

Il condomino (locatore) agiva in giudizio lamentando sia un danno emergente - il costo del ripristino e della messa in sicurezza dei locali - sia un lucro cessante, dovuto al mancato guadagno che avrebbe potuto ricavare, dando in locazione il bene, e che non ha ricavato a causa della inagibilità dei locali. E' quest' ultimo profilo che viene in considerazione nel giudizio conclusosi con la decisione qui richiamata: si doleva il ricorrente che il giudice del merito non avesse liquidato il c.d. lucro cessante (impossibilità di locare l' immobile) in difetto di prova di quel danno:

- non era stato prodotto il contratto con la società che era stata, fino ad un certo punto, la conduttrice dell'immobile, e questa omissione impediva di conoscere quale fosse l'ammontare del canone
- la ricorrente non ha dimostrato di essersi adoperata per trovare nuovi conduttori, e dunque non poteva invocare un danno per non avere concluso altri contratti.

Il ricorso trova accoglimento, rilevando la Corte che “e' principio di diritto che in caso di perdita della disponibilità del bene (per occupazione altrui o per altra ragione) **il proprietario, che invochi un mancato guadagno, deve dare prova del suo assunto**, ossia deve dimostrare che aveva delle occasioni di mettere a reddito il bene che sono andate perdute per colpa di chi lo ha reso non utilizzabile. Questa prova **può ovviamente essere data anche per presunzioni** (Cass. sez. Un. 33645/ 2022)”.

Ha, dunque, **errato** la Corte di Appello che ha **preteso invece esclusivamente la prova diretta** e non si è curata della possibilità che fosse in atti una prova presuntiva”

Prova presuntiva che – nella concreta fattispecie esaminata – poteva esser desunta dal fatto che il bene risultava totalmente inagibile: provato ciò (e, cioè, che il bene era inutilizzabile) non poteva che presumersi l'impossibilità di ricavarne guadagno.

Si aggiunge: la ricorrente aveva evidenziato i fatti noti da cui indurre il mancato guadagno: *i giudici di merito hanno invece applicato la più restrittiva, e non necessaria regola, che solo la prova diretta, data attraverso il deposito o l'esibizione di un contratto di locazione, poteva valere a dimostrare il lucro cessante, senza indagare se tale dimostrazione potesse aversi attraverso la prova indiretta delle presunzioni.*

Da ciò l'accoglimento del ricorso.

- ancora sul potere dell'assemblea di revocare l'amministratore: il contratto di amministrazione si perfeziona con coincidenza di "proposta" ed "accettazione"; sul presidente ed il segretario dell'assemblea -

Eterogeneo (ma non per questo meno interessante) la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 29/03/2024, n.8577.**

Una prima questione affrontata riguarda l'eccepito conflitto di interessi in capo al difensore che *"nel presente procedimento dello Studio Arch. X Sas, mentre, nel procedimento R.G. 30612/2020 ... del Condominio convenuto. Nel presente procedimento, il Condominio è difeso dall'Avv. ..., padre di dell'altro difensore, entrambi facenti parte"* di un unico studio legale.

L'eccezione è rigettata dalla Corte, che osserva: nei rapporti tra avvocato e cliente, la nozione di **conflitto di interessi**, ai sensi del codice deontologico forense, si riferisce ai casi in cui, per qualsiasi ragione, **il legale si ponga processualmente in antitesi con il proprio assistito, così impedendogli altresì di assumere validamente l'incarico di difesa contemporanea di due parti tra loro in conflitto**, anche in ipotesi di costituzione in giudizi diversi. Poichè, a detta della Corte, condominio e studio dell'amministratore non risultavano portatori di interessi contrastanti nel contenzioso, l'eccezione preliminare meritava il rigetto.

Nel merito si rileva che la Corte Territoriale aveva respinto il gravame proposto contro la sentenza con la quale era stata rigettata l'impugnazione ex art. 1137 c.c. della deliberazione con la quale l'assemblea aveva affermato che, in base a propria precedente delibera **doveva intendersi nominato amministratore condominiale non la società "studio Arch. Xx & c. Sas", ma l'architetto xx.**

La precedente delibera:

- si spiegava come ratifica ex art. 182 c.p.c. dell'operato processuale svolto in pregresso giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo dall'amministratore

-il testo di tale delibera dava atto che amministratore era stato designato personalmente l'architetto e non la società in accomandita di cui questi faceva parte dà atto

- in ogni caso ratificava tutti gli atti compiuti dall'architetto nella sua qualità di amministratore del Condominio e la nomina degli dei legali del Condominio nella procedura monitoria promossa del condomino

- l'assemblea dava, altresì, atto che *l'Arch. operava in esecuzione delle volontà assembleari sempre nella sua persona esclusivamente anche se il compenso, per soli fini fiscali, è stato fatturato alla società ... della quale è socio. (...)*.

La sentenza confermata dalla Corte di merito aveva rigettato le domande dell'opponente dichiarando il difetto di legittimazione passiva della società e ritenendo l'attore decaduto dall'impugnazione ex art. 1137 c.c. per il decorso del termine di trenta giorni, in quanto aveva depositato l'istanza di mediazione in data 12/13 marzo 2020 e poi notificato atto di citazione soltanto il 29 luglio 2020.

La Cassazione rileva l'inammissibilità e l'infondatezza del ricorso.

Sulla premessa che

a. l'impugnazione giudiziale prevista dall'art. 1137 c.c. avverso le deliberazioni dell'assemblea condominiale da parte del condomino dissenziente, assente o astenuto è ammessa soltanto quando l'attore assuma che la delibera sia contraria alla legge o al regolamento di condominio.

b. all'azione di **annullamento**, soggetta al termine di trenta giorni ex art. 1137 c.c., si unisce l'azione di **accertamento di nullità** della delibera, per le ragioni strutturali ancora di recente specificate nella sentenza delle **Sezioni Unite n. 9839 del 2021**.

Nella fattispecie:

- è errato supporre che possa costituire, sia pure in astratto, causa di illegittimità della deliberazione condominiale l'espressione di una volontà collegiale dell'assemblea di chiarire il senso di una propria precedente delibera, in particolare specificando chi debba intendersi nominato amministratore di condominio
- **L'assemblea del condominio ha il potere** di
 - **nominare e di revocare in ogni tempo l'amministratore**, anche modificando o interpretando una o precedenti delibere, stabilendone liberamente gli effetti, sulla base di una rivalutazione - il cui sindacato è precluso al giudice - degli apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione,
 - **non** si produce alcun **autonomo diritto acquisito in capo ai condomini, ovvero ai terzi**, soltanto per effetto ed in sede di esecuzione della precedente delibera (arg. da Cass. n. 2636 del 2021 "*L'intervento del singolo condomino a favore del condominio ai sensi dell'art. 1137 c.c., in un giudizio di impugnazione di una delibera assembleare per sostenerne la validità, si connota come intervento adesivo dipendente, ragione per cui, ai sensi dell'art. 105, comma 2, c.p.c., i poteri dell'intervenuto sono limitati all'espletamento di un'attività accessoria e subordinata a quella svolta dal condominio quale parte adiuvata, sulla cui scorta consegue che, in caso di sua acquiescenza alla sentenza, l'interventore adesivo dipendente non può proporre autonomamente impugnazione, né in via principale né in via incidentale.*")
 - resta, comunque, rimesso all'assemblea il potere di ratificare ex tunc l'operato di chi abbia agito quale amministratore del condominio, rimuovendo la carenza o sopperendo ai limiti del potere rappresentativo di questo.
- la delibera di nomina dell'amministratore di condominio (la cui interpretazione integra accertamento di fatto, sottratto al giudizio della Corte) spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea, nelle forme di cui all'art. 1129 c.c. (Cass. n. 14599 del 2012 "*In tema di condominio negli edifici, la nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea, nelle forme di cui all'art. 1129 c.c., senza che abbia rilievo la diversa data in cui sia stato sottoscritto il verbale di consegna della documentazione dal vecchio al nuovo amministratore.*").

Nello specifico dell'interpretazione della delibera con riferimento al momento di perfezionamento della nomina sono particolarmente significativi una serie di affermazioni che vanno a definire l'assetto dell'istituto, alla luce della novella del 2012 (l. 220/2012).

1. la fattispecie della *nomina assembleare dell'amministratore* di condominio, a seguito della riforma introdotta con la legge n. 220 del 2012, si struttura come **scambio di proposta ed accettazione**, secondo quanto si desume altrettanto testualmente dai commi 2 e 14 del medesimo art. 1129 c.c., nonché dall'art. 1130, n. 7, c.c. (Cass. n. 12927 del 2022 "*Agli effetti dell'art. 1129, comma 14, c.c., il quale prevede la nullità testuale della nomina dell'amministratore di condominio ove non sia specificato l'importo dovuto a titolo di compenso, per la costituzione di un valido contratto di*

amministrazione condominiale occorre accertare la sussistenza di un documento, approvato dall'assemblea, recante, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica determinazione del corrispettivo, che non può ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto.”).

2. la **regolarizzazione mediante ratifica** dell'operato processuale di un amministratore di condominio avviene mediante delibera dell'assemblea, il cui verbale, ove sottoscritto, ha natura di scrittura privata, **senza, peraltro, che la mancata firma ad opera del presidente o del segretario (a differenza di quanto ad esempio prescritto dall'art. 2375 c.c. per il verbale dell'assemblea societaria) costituisca causa di annullabilità** della delibera stessa (Cass. n. 27163 e n. 11375 del 2017; n. 40827 del 2021; n. 22958 del 2022)

3. è orientamento univoco (e ribadito) quello in forza del quale **la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea di condominio, nel regime antecedente** all'introduzione del sesto comma dell'art. 66 disp. att. c.c. (avvenuta in forza del d.l. n. 104 del 2020, convertito in l. n. 126 del 2020, ove si è previsto che, in caso di partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini), **non era prescritta da alcuna norma a pena di nullità** (seppur menzionata nel previgente secondo comma dell'art. 67 disp. att. c.c.)

4. nel precedente regime **la mancata nomina di un presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità** relativa ad essa non comportano alcuna invalidità delle deliberazioni assembleari (Cass. n. 5709 del 1987; n. 4615 del 1980).

4. Nello specifico del segretario:

4.1. il **compito del segretario** che assiste all'assemblea è quello di (a) **documentare la costituzione del collegio** (b) e di **descrivere l'attività** quale risulta dalle dichiarazioni del presidente, verbalizzando, altresì, in riassunto, le dichiarazioni dei partecipanti che ne fanno richiesta

4.2. il verbale ha, allora, natura di **scrittura privata**, sicché il valore di prova legale di esso, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura, e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale,

4.3. non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova. Incombe, tuttavia, sul condomino che impugni la delibera assembleare l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale.

4.4. tanto meno occorre la firma dell'amministratore di condominio in calce al verbale di assemblea che contenga la preventiva autorizzazione o la ratifica suo operato processuale: la firma dell'amministratore serve, piuttosto, ai fini della validità della procura alle liti rilasciata al difensore per la costituzione in giudizio.

Incidentalmente (e con riferimento alla concreta fattispecie sottoposta al suo esame) la Corte osserva poi che non è affatto neppure configurabile una invalidità di delibera dell'assemblea di condominio

- perché l'amministratore (che ad essa non può partecipare nemmeno quale delegato) versa in "conflitto di interessi" (Cass. n. 12377 del 2023 *“Il conflitto di interessi che la legge, a determinate condizioni, prende in considerazione come causa di annullamento della deliberazione assembleare è quello rinvenibile tra coloro che, partecipando al voto, concorrono alla formazione della volontà collettiva, mentre deve escludersi la configurabilità di tale conflitto con riguardo all'amministratore di condominio, atteso che quest'ultimo presenza ma non partecipa all'assemblea e non ha diritto di voto, salva l'ipotesi che sia egli stesso condomino. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza della corte*

distrettuale che aveva escluso la configurabilità di una situazione di conflitto di interessi tra il condominio ed il suo amministratore, socio e amministratore unico della società aggiudicataria dei lavori deliberati dall'assemblea.”),

- o perché essa sia diretta ad eludere la normativa fiscale (la questione della fatturazione del compenso, da parte della società, piuttosto che da parte dell'architetto socio accomandatario della società), trovando ciò semmai – dice la Corte – sanzione nel sistema tributario.

Una chiosa (di rilievo essenzialmente processuale) distende infine la Corte per quel che concerne l'individuazione dei presupposti per dar seguito alla condanna al ristoro del danno per responsabilità processuale aggravata: l'accertamento in capo alla parte soccombente, ai fini della condanna al risarcimento dei danni da responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c., della

- **mala fede** (**consapevolezza** dell'infondatezza della domanda)
- della **colpa grave** (per carenza dell'**ordinaria diligenza** volta all'acquisizione di detta **consapevolezza**),
- della **pretestuosità** dell'iniziativa giudiziaria per contrarietà al **diritto vivente** ed alla **giurisprudenza consolidata**,
- della **manifesta inconsistenza** giuridica delle censure in sede di gravame
- della **palese e strumentale infondatezza** dei motivi di impugnazione,

implica un apprezzamento di fatto non censurabile in sede di legittimità, neppure per omessa motivazione o omessa pronuncia.

Da ciò il rigetto (e la declaratoria di inammissibilità) del ricorso principale e di quello incidentale.

andrea andrich
avvocato in venezia