



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Aprile 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

APRILE 2024

8261 usucapione di bene comune condominiale e sistema tavolare: unione dei possessi solo con titolo idoneo

8647 condominio, contratto di appalto, vizi costruttivi e subappalto -

8908 ancora sul rimborso delle spese nel caso di ricorso per la nomina dell'amministratore: un obiter

9730 ancora su condominio e responsabilità da cosa in custodia

9732 ancora su condominio, condomini e giudicato ai secondi opponibile: un obiter confermativo

9911 condominio e scioglimento della comunione

10024 ancora su responsabilità da cose in custodia: non rilevano le precipitazioni atmosferiche come caso fortuito

10227 ancora su condominio, vizi costruttivi e legittimazione dell'amministratore

10380 ancora su legittimazione dell'amministratore e azione per vizi e difetti costruttivi

10458 un caso particolarissimo: condominio e rappresentanza senza potere

10491 ancora (partendo dall' analogo caso dell' impugnazione di delibera consortile) sull' intervento di altro consociato come adesivo autonomo o adesivo dipendente

10583 condominio e risarcibilità del danno derivante da un fatto che renda impossibile all'avente diritto l' utilizzo del bene

10925 ancora una conferma sulla tutela della riservatezza in ambito condominiale (meglio, tra fondi limitrofi): l' unico proprietario non è "condominio".

11188 in tema di regolamentazione (convenzionale) degli oneri condominiali per lavori straordinari in caso di alienazione

11387 un obiter su giurisdizione e condominio in confronto con le disposizioni comunitarie

11411 una prospettiva generale, che può interessare il condominio: credito (inesigibile?) verso società estinta.

11639 condominio, possesso e clandestinità

- usucapione di bene comune condominiale e sistema tavolare: unione dei possessi solo con titolo idoneo -

Anche se si tratta di fattispecie non usuale, non può ignorarsi quanto deciso da **Cassazione civile sez. II, 02/04/2024, n.8621**

Il caso: l'attore evocava in giudizio il Condominio ed i suoi partecipanti innanzi il Tribunale, allegando di aver acquistato, con decreto di trasferimento disposto a seguito di asta giudiziaria, un appartamento sito nel condominio convenuto, ampliato dai precedenti proprietari inglobando alcune porzioni di proprietà condominiale, e chiedendo accertarsi l'intervenuta usucapione, a proprio favore, della proprietà di dette aree.

Il Tribunale rigettava la domanda, con sentenza confermata in parte qua dalla Corte di Appello. L'attore soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che incontrava il favore della Corte. Lamentava (con il motivo poi accolto) la violazione o falsa applicazione dell'art. 1146 c.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente affermato che nel regime tavolare l'acquirente a non domino non è legittimato ad unire il suo possesso a quello esercitato dal suo dante causa, con conseguente inoperatività dell'art. 1146 c.c.

Oppone la Corte esser suo costante ammaestramento quello in forza del quale

a. "L'istituto dell'**accessione del possesso, ex art. 1146, comma 2, c.c., è compatibile con il sistema tavolare** anche ai fini dell'usucapione del diritto di proprietà a condizione che il trasferimento, perché operi il trapasso del possesso e il successore a titolo particolare possa **unire** al proprio quello del dante causa, trovi la propria **giustificazione in un titolo idoneo a trasferire la proprietà sul bene**, sicché, **in caso di diritto pro indiviso** di una strada tra una pluralità di titolari del bene, è necessario che **la destinazione all'uso esclusivo trovi la sua attribuzione nel titolo**" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19788 del 04/10/2016, Rv. 641211).

b. "Nel sistema tavolare, **la mancata intavolazione della servitù** comporta l'inefficacia del trasferimento successivo sotto il profilo del difetto di titolarità in capo all'autore, ma tale **inefficacia rientra nella fisiologia dell'istituto dell'accessione del possesso, che presuppone un titolo (non idoneo, bensì) solo astrattamente idoneo al trasferimento**. Ne consegue che, intavolato l'acquisto della proprietà, si trasferisce per accessione il possesso della servitù attiva, abbia o no già determinato l'acquisto del relativo diritto per usucapione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15020 del 14/06/2013, Rv. 627005).

c. "Nelle province in cui vige il **sistema tavolare**, il principio dell'accessione del possesso, disciplinato dall'**art. 1146 c.c., non opera in caso di omissione dell'intavolazione del diritto acquistato**, per atto tra vivi, dal successore a titolo particolare, mentre, **nel caso in cui l'accessione del possesso riguardi un diritto di servitù, non solo non occorre l'espressa menzione**, nel titolo di trasferimento dell'avente causa, dell'esistenza della servitù, ma non è neanche necessaria l'intavolazione del diritto del dante causa, essendo un elemento tipico dell'accessione l'inefficacia o l'inidoneità dell'atto formale di cessione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20287 del 23/07/2008, Rv. 604847).

Quindi erroneamente la Corte di appello ha negato la possibilità di unire i possessi per far accertare l'intervenuto acquisto per usucapione, avendo omesso

- di esaminare il contenuto del titolo con il quale si trasferisce il diritto reale

- di esaminare se nello stesso vi fossero, o meno, gli elementi idonei a dimostrare gli esatti confini del diritto reale oggetto di trasferimento.

Testualmente: "l'incompatibilità (dei possessi n.d.r.), infatti, sussiste soltanto laddove si riscontri l'assoluta carenza di intavolazione del titolo di proprietà del dante causa, mentre laddove questa esista, occorre **verificare se, unitamente alla proprietà del bene, vi siano i presupposti per riconoscere anche l'accessione del possesso di eventuali diritti reali di servitù, o comproprietà, su beni diversi, posti a servizio di quello trasferito.**

- condominio, contratto di appalto, vizi costruttivi e subappalto -

Di un sicuro interesse la pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 02/04/2024, n.8647** resa in tema di appalto, subappalto e garanzia per vizi.

Il caso: il condominio conveniva al giudizio del Tribunale il committente-venditore e l'appaltatore per sentir accertare che l'immobile compravenduto presentava vizi costruttivi tali da *menomare apprezzabilmente il normale godimento del bene e da pregiudicarne la conservazione, incidendo sulla stabilità futura*, con la conseguente condanna al risarcimento dei danni causati dai vizi denunciati e riscontrati o, in alternativa, alla loro eliminazione.

Le società convenute, distintamente costitutesi, chiedevano il rigetto delle domande estendendo il contraddittorio alla compagnia di assicurazione (la venditrice) ed alla sub-appaltatrice (l'impresa esecutrice).

Si costituivano in giudizio le terze chiamate, opponendosi all'accoglimento delle domande principali e alla richiesta di manleva. In particolare, la sub-appaltatrice eccepiva ritualmente la decadenza della chiamante dall'azione di regresso per la violazione del termine di 60 giorni stabilito per la comunicazione della denuncia, decorrente dal ricevimento della denuncia medesima da parte del Condominio attore.

Il Tribunale condannava appaltatrice-venditrice e l'appaltatrice, in solido tra loro, al risarcimento del danno (come definiti dalla disposta ed espletata CTU) al pagamento, dichiarando altresì l'appaltatrice tenuta a manlevare la committente-venditrice e respingendo ogni altra domanda.

Accoglieva, più in particolare, l'eccezione di decadenza sollevata dalla sub-appaltatrice e, per l'effetto, disattendeva la domanda di regresso proposta verso quest'ultima dall'appaltatrice, escludendo che la necessità della comunicazione di cui all'art. 1670 c.c. fosse venuta meno in forza dell'impegno assunto con la transazione sottoscritta tra appaltatrice e sub-appaltatrice.

Proposto appello, il giudice del gravame accoglieva per quanto di ragione l'appello principale e l'appello incidentale e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata, condannava l'appaltatrice al risarcimento dei danni in favore del Condominio e condannava altresì la sub-appaltatrice a tenere indenne l'impresa esecutrice per gli importi da quest'ultima corrisposti in favore del Condominio.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava:

a) che la responsabilità per i vizi esecutivi riscontrati nell'immobile doveva essere attribuita, in ultima analisi, alla sub-appaltatrice, la quale, come da contratto di subappalto, aveva realizzato l'opera in piena autonomia tecnica e organizzativa;

b) che, dalla lettura della transazione tra appaltatrice e sub-appaltatrice, si evinceva che quest'ultima, si era impegnata ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le opere necessarie per l'eliminazione dei vizi e dei difetti che fossero stati denunciati successivamente alla sottoscrizione dell'accordo dagli acquirenti delle unità immobiliari

c) che la transazione, dunque, contenendo un riconoscimento dei vizi e delle difformità dell'opera da parte della subappaltatrice, implicava la superfluità della tempestiva denuncia a cura del committente nonché l'obbligo di emendare detti vizi, una volta che essi fossero stati giudizialmente accertati.

Proponeva ricorso per Cassazione la sub-appaltatrice, resistevano l'appaltatrice, che proponeva ricorso incidentale, e le altre parti.

Rileva la Corte che il Condominio ha agito (solo) verso la committente-venditrice e l'appaltatrice Spa, e non già direttamente verso la subappaltatrice, invece chiamata in causa, a titolo di "regresso", dall'impresa esecutrice.

Ne consegue, osserva la Corte, che **nessuna azione diretta è stata proposta dal Condominio verso il subappaltatore, ai sensi dell'art. 1669 c.c.** (sulla possibilità che i danneggiati acquirenti

possano **agire** per il risarcimento dei danni da rovina o difetti di cose immobili di lunga durata **direttamente verso l'appaltatore e i subappaltatori** nonché **verso il costruttore-venditore**, allorché esista un potere direttivo e di controllo di quest'ultimo sui subappaltatori, che non può essere escluso a priori negli appalti a cascata, Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 27250 del 16/11/2017).

Rileva poi la Corte che il riferimento all'**autonomia tecnica e organizzativa del subappaltatore**, per un verso, non implicava che quest'ultimo fosse tenuto direttamente verso il Condominio e, per altro verso, non escludeva che l'appaltatrice fosse tenuta nei confronti del Condominio medesimo, avendo inciso il riconoscimento di tale autonomia non già sulla negazione della responsabilità dell'appaltatrice, bensì, del tutto coerentemente, solo sull'**integrazione dei presupposti per l'accoglimento della domanda di manleva**. Infatti, i vizi dell'opera autonomamente posta in essere dal subappaltatore hanno determinato la condizione necessaria per addivenire all'accoglimento, nel merito, della pretesa di rivalsa.

La condanna in manleva, pronunciata dal giudice di appello, postulava, appunto, l'accertamento dell'autonomia tecnica e organizzativa del subappaltatore, poiché, ove fosse stata verificata un'**ingerenza così pregnante dell'appaltatore sul subappaltatore da averlo trasformato in mero esecutore di ordini, la responsabilità del subappaltatore chiamato in regresso avrebbe dovuto essere esclusa** (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5690 del 12/06/1990; Sez. 2, Sentenza n. 4186 del 18/07/1984; Sez. 1, Sentenza n. 1091 del 29/03/1957).

Ricorda la Corte:

- il contratto di subappalto è un contratto ad efficacia obbligatoria mediante il quale l'appaltatore conferisce ad un terzo il compito di eseguire, integralmente o in parte, i lavori o i servizi che l'appaltatore medesimo si era impegnato a realizzare verso il committente con il contratto principale o padre o base di appalto,
- si tratta di contratto derivato o subcontratto o di "appalto di seconda mano", che si innesta sull'appalto principale
- il contratto di subappalto è, dunque, un contratto di appalto in cui è esaltato il profilo della dipendenza funzionale tra negozi, poiché l'assuntore reimpiega la posizione contrattuale derivante da un rapporto in corso di esecuzione
- il secondo contratto è distinto dal contratto base, sebbene sia da esso derivato logicamente e cronologicamente, sia sul piano soggettivo, in quanto il subappalto coinvolge un *soggetto terzo* rispetto alle parti dell'appalto principale, oltre ad attribuire un ruolo inverso all'appaltatore del contratto principale, che diviene committente nel subappalto, sia sul piano oggettivo, poiché il subappalto è *funzionalmente dipendente dal contratto principale*.

La conclusione che se deve trarre è che, nonostante l'autorizzazione del committente, **la stipulazione del subappalto instaura un rapporto obbligatorio autonomo tra appaltatore e subappaltatore, al quale il committente è estraneo**, non acquistando diritti, né assumendo obblighi direttamente verso il subappaltatore (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 6161 del 07/03/2024; Sez. 2, Sentenza n. 16917 del 02/08/2011; Sez. 1, Sentenza n. 23903 del 11/11/2009; Sez. 2, Sentenza n. 5237 del 29/05/1999; Sez. 2, Sentenza n. 8202 del 11/08/1990).

E, dunque:

- il subappaltatore non è un ausiliario dell'appaltatore, in quanto il subappalto, al pari di altre figure di subcontratto, consta di un proprio programma negoziale, sebbene a larghi tratti analogo, se non del tutto identico, al contratto da cui deriva, integrando anch'esso un ordinario contratto di appalto
- il subappalto non perde, infatti, la sua autonomia, con la conseguenza che le condizioni dell'appalto principale non si estendono automaticamente al contratto di subappalto, essendo

viceversa le parti libere di disciplinare il rapporto in modo diverso rispetto al contratto padre (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26862 del 22/10/2019; Sez. 1, Sentenza n. 9684 del 24/07/2000; Sez. 2, Sentenza n. 5237 del 29/05/1999; Sez. 2, Sentenza n. 4656 del 23/05/1990)

- il fatto che il subappalto abbia riguardato la costruzione dell'intera opera appaltata e che i difetti rilevati fossero ascrivibili all'opera del subappaltatore non esclude la legittimazione passiva dell'appaltatore, a fronte della domanda risarcitoria proposta dal terzo (nella fattispecie, il Condominio) direttamente nei confronti del committente-venditore e della società appaltatrice.

Altra conclusione: **la condotta negligente del subappaltatore non può ingenerare una sua responsabilità - di natura extracontrattuale - ai sensi dell'art. 1669 c.c.**, presupponendo l'operatività di tale norma il rapporto diretto tra committente ed appaltatore, solo legittimato passivo, quale unico garante della stabilità e sicurezza dell'edificio, rispetto all'azione in tal senso proposta dal primo, fatta salva l'azione di responsabilità aquiliana generale ex art. 2043 c.c. (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21719 del 27/08/2019).

Questa conclusione (fondata, cioè, sull'esclusiva legittimazione passiva dell'appaltatore) ha una rilevanza di natura processuale:

- trattandosi di chiamata in garanzia "impropria" (in rivalsa o in manleva, più che "in regresso", come impropriamente sancito dall'art. 1670 c.c.: Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8109 del 27/08/1997; Sez. 2, Sentenza n. 6741 del 12/11/1983) e non per comunanza di causa ex art. 106 c.p.c. (c.d. *laudatio auctoris*) - ipotesi, quest'ultima, che consente l'estensione automatica della domanda dell'attore verso il terzo, presupponendo l'individuazione del responsabile sulla base di un rapporto unico -

il giudice di merito non avrebbe potuto (come invece erroneamente pretendeva l'impresa ricorrente incidentale) condannare direttamente il subappaltatore in favore del Condominio agente, e ciò proprio in ragione dall'**autonomia sostanziale dei due rapporti** innestati, ancorché confluiti in un unico processo (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 30952 del 07/11/2023; Sez. 6-3, Ordinanza n. 15232 del 01/06/2021; Sez. 3, Sentenza n. 516 del 15/01/2020; Sez. 1, Ordinanza n. 5580 del 08/03/2018; Sez. 3, Sentenza n. 23213 del 13/11/2015; Sez. 3, Sentenza n. 5400 del 05/03/2013; Sez. L, Sentenza n. 14776 del 27/06/2006; Sez. 2, Sentenza n. 7273 del 12/05/2003; Sez. L, Sentenza n. 2471 del 04/03/2000; Sez. L, Sentenza n. 722 del 24/01/1997).

-

Ritiene – di contro – parzialmente fondata la seconda ragione del ricorso proposto dall'impresa subappaltatrice, sulla scorta del seguente argomentare:

- la Corte d'appello ha ritenuto che *la comunicazione della denuncia di cui all'art. 1670 c.c., ai fini di potersi avvalere dell'azione di regresso, fosse superflua in esito all'asserito "riconoscimento"* potenziale dei vizi (recte all'impegno di eliminare, a proprie cure e spese, i vizi che avrebbero potuto essere denunciati dagli acquirenti degli appartamenti),
- *l'appaltatore è tenuto a denunciare tempestivamente al subappaltatore i vizi o le difformità dell'opera a lui contestati dal committente* (ovvero i difetti di cui all'art. 1669 c.c.) e, **prima della formale denuncia di quest'ultimo, non ha interesse ad agire in regresso** nei confronti del subappaltatore, atteso che il committente potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi palesi, non denunciare mai i vizi occulti oppure denunciarli tardivamente, sicché l'appaltatore può agire in giudizio contro il subappaltatore solo all'esito della tempestiva denuncia inoltrata dal committente (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 23903 del 11/11/2009)
- la **denuncia effettuata dal committente direttamente al subappaltatore non è idonea a raggiungere il medesimo scopo di quella effettuata dall'appaltatore** ai sensi dell'art. 1670 c.c., dovendo tale comunicazione provenire dall'appaltatore o da suo incaricato e non già

aliunde, come, ad esempio, dal committente-appaltante principale, poiché i rapporti di appalto e di subappalto sono autonomi e la detta comunicazione ha natura comunicativa o partecipativa, la quale impone, in base agli artt. 1669 e 1670 c.c., che non solo il destinatario, ma anche la fonte della dichiarazione si identifichino con i soggetti sulle cui sfere giuridiche gli effetti legali, impeditivi della decadenza, sono destinati a prodursi (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 24052 del 06/09/2021; Sez. 2, Sentenza n. 6192 del 05/03/2021; Sez. 6-2, Ordinanza n. 23071 del 22/10/2020; Sez. 3, Ordinanza n. 5096 del 25/02/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 24717 del 08/10/2018; contra Cass. Sez. 1, Sentenza n. 26686 del 18/12/2014)

- secondo un ammaestramento che può dirsi costante e consolidato, in tema di appalto, ai fini della garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, **il riconoscimento del vizio proveniente non dall'appaltatore ma da un subappaltatore, che non abbia operato in rappresentanza o su indicazione dell'appaltatore, non esime il committente dalla denuncia** del vizio nel termine di decadenza, stante la reciproca indipendenza del subappalto e dell'appalto, i quali restano distinti e autonomi, nonostante il nesso di derivazione dell'uno dall'altro, sicché nessuna diretta relazione si instaura tra il committente e il subappaltatore
- l'**eventuale ammissione**, da parte del subappaltatore, dell'esistenza di difformità o vizi dell'opera **non può ritenersi equipollente al loro riconoscimento**, il quale deve provenire dall'appaltatore ex art. 1667 c.c. (o ex art. 1669 c.c.), per poter costituire ragione di esonero dalla denuncia che la stessa norma impone al committente di rivolgere, ugualmente all'appaltatore, entro un certo termine, a pena di decadenza dalla garanzia (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22344 del 21/10/2009).

La ratio di questa articolata disciplina (*onere della tempestiva denuncia ai fini dell'esercizio del regresso, a cura dell'appaltatore verso il subappaltatore*) è ravvisabile nell'esigenza di **consentire al subappaltatore di provvedere in tempi rapidi agli adeguamenti o alle riparazioni** o, in alternativa, di dimostrare che l'opera in realtà è esente da difformità o vizi o difetti o che essi non sono a lui imputabili.

Si tratta, dice la Corte, di una responsabilità condizionata (l'appaltatore può farla valere unicamente qualora, a sua volta, il committente abbia inoltrato identica pretesa nei suoi confronti) in capo al subappaltatore, perché il meccanismo rimediale è congegnato in modo tale per cui *il subappaltatore rimane soggetto ai medesimi rimedi dei quali l'appaltante principale si avvalga nei confronti dell'assuntore*, quale frutto della **composizione e della convivenza dei due rapporti sostanziali concatenati** che discendono dalla stipulazione del subappalto innestato sull'appalto principale:

- l'appaltatore non può essere esonerato da responsabilità verso il committente per il solo fatto che l'esecuzione dell'opera sia stata materialmente realizzata da un diverso soggetto, ossia dal subappaltatore;
- verso, il sub-appaltatore non può reputarsi liberato da ogni addebito a scapito della propria controparte.

Dunque, laddove il subappaltatore abbia assunto un preliminare impegno verso l'appaltatore ad eliminare i vizi o difetti che dovessero in futuro essere denunciati dal committente, tale **assunzione di garanzia preventiva non può esonerare l'appaltatore dall'onere della comunicazione della denuncia inoltrata successivamente dal committente (o del suo rifiuto dell'opera)**, ai sensi dell'art. 1670 c.c., appunto perché l'interesse alla proposizione dell'azione di regresso diviene attuale solo dopo l'invio della denuncia a cura dell'appaltante, ciò perché solo rispetto alla comunicazione di tale denuncia il subappaltatore può orientare la propria difesa, ammettendo l'integrazione dei vizi e difetti denunciati e la loro riconducibilità all'esecuzione del subappalto ovvero negandone l'oggettiva esistenza ovvero la subiettiva imputazione.

In sintesi, dunque:

a. i vizi e difetti rispetto ai quali l'appaltatore è tenuto a rispondere e che quest'ultimo può "riversare" sul subappaltatore **sono infatti individuati e circoscritti solo dalla denuncia dell'appaltante**

b. l'impegno all'eliminazione genericamente assunto prima della denuncia - diversamente dall'impegno assunto all'esito della denuncia - non esonera l'assuttore dall'onere della comunicazione al subappaltatore della denuncia inviata dall'appaltante entro 60 giorni dal suo ricevimento, sotto pena di decadenza dell'azione di regresso.

Si potrebbe deflettere (sembra far intendere la Corte) da questa articolata definizione solo qualora nella "convenzione" tra appaltatore sub-appaltatore vi fosse un'espressa ed efficace espressa deroga all'onere di comunicazione della denuncia contemplato dall'art. 1670 c.c.

-

Questo percorso porta così all'affermazione di questo principio di diritto: "In tema di garanzia per le difformità e i vizi nell'appalto o di rovina o difetti di cose immobili di lunga durata, ove il subappaltatore abbia assunto un preventivo e generico impegno verso l'appaltatore ad eliminare i vizi o difetti che dovessero in futuro essere denunciati dal committente, tale assunzione di garanzia preventiva non può esonerare l'appaltatore dall'onere della comunicazione della denuncia inoltrata successivamente dal committente, ai sensi dell'art. 1670 c.c., perché l'interesse alla proposizione dell'azione di regresso diviene attuale solo dopo l'invio della denuncia a cura dell'appaltante".

- ancora sul rimborso delle spese nel caso di ricorso per la nomina dell'amministratore: un obiter -

Solo come obiter (all'interno di un disteso argomentativo ben più ampio) è il dictum di **Cassazione civile sez. I, 04/04/2024, n.8908**.

Si discuteva della richiesta di ristoro delle spese in un giudizio incardinato avanti il Tribunale per i minorenni, il cui decreto, provvedendo in via provvisoria e urgente, ai sensi degli artt. 333 e 336 c.c., nel confermare il provvedimento di convalida ex art. 403 c.c., ha anche confermato la prosecuzione della collocazione dei minori presso gli zii paterni, disponendo che i genitori potessero incontrare i minori secondo tempi e modi da indicarsi dai servizi sociali e adottando ulteriori provvedimenti, anche istruttori, in vista della successiva udienza fissata per sentire gli zii paterni dei minori.

Il reclamante veniva condannato al ristoro delle spese. Il ricorso per Cassazione veniva accolto, ma – quel che qui interessa - è il testuale richiamare di uno specifico passaggio motivazionale. Testualmente: Come più volte affermato da questa Corte, il ricorso straordinario è ammissibile quando riguarda la statuizione sulle spese processuali, anche nei casi in cui non è ammesso tale rimedio in riferimento alla controversia oggetto di giudizio, perché la statuizione sulle spese riguarda posizioni giuridiche soggettivo di debito e credito discendenti da un rapporto autonomo rispetto a quello oggetto di giudizio, senza che ne sia possibile la modifica o revoca attraverso l'esperimento di alcun altro rimedio giurisdizionale, proprio in ragione della mancata previsione di altri mezzi di impugnazione nei confronti della statuizione che ha riguardato la materia del contendere (cfr. **Cass., Sez. 6-2, Ordinanza n. 1799 del 20/01/2022, riferita alla erronea statuizione sulle spese in un procedimento per la nomina giudiziale di un amministratore di condominio**; v, anche Cass., Sez. 1, Sentenza n. 4610 del 22/02/2017, relativa a un caso di statuizione sulle spese in un procedimento di correzione di errore materiale della decisione). Con specifico riferimento alla statuizione sulle spese del giudizio cautelare in corso di causa, questa Corte ha ritenuto che nel regime successivo alla novella introdotta con la l. n. 80 del 2005, l'ordinanza di rigetto del reclamo cautelare proposto in corso di causa non deve contenere un'autonoma liquidazione delle spese della fase cautelare endoprocessuale, essendo tale liquidazione rimessa al giudice di merito contestualmente alla valutazione dell'esito complessivo della lite, precisando che, ove tale liquidazione sia comunque

effettuata, deve essere riconsiderata insieme la decisione del merito della causa e, ove non lo sia, e sia dedotto uno specifico motivo di appello sul punto, il giudice di appello è tenuto ad una riconsiderazione complessiva delle spese di lite, comprensive delle spese del procedimento endoprocessuale, sulla base dell'esito del giudizio (Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 12898 del 13/05/2021).

-ancora su condominio e responsabilità da cosa in custodia -

Ritorna sulla responsabilità da cosa in custodia (ribadendo un precedente consolidato orientamento)
Cassazione civile sez. III, 10/04/2024, n.9730

L'attore chiedeva la condanna del condominio al risarcimento dei danni subiti in conseguenza di un infortunio verificatosi all'interno del condominio, allorché egli, trovandosi a camminare su un tratto di marciapiede limitrofo al condominio stesso (convenuto) e di pertinenza di quest'ultimo, cadeva procurandosi una frattura pluriframmentaria esposta alla gamba destra, a causa di una disconnessione tra due grate in ferro di proprietà di parte convenuta;

Il Tribunale (disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti della compagnia) accoglieva le domande attoree:

- i) condannava il Condominio al risarcimento del danno e al pagamento delle spese di lite, di consulenza tecnica di ufficio e della consulenza tecnica di parte attrice;
- ii) condannava la compagnia a tenere indenne il Condominio da quanto dovuto nei confronti dell'attore.

Quest'ultima proponeva impugnazione chiedendo il rigetto delle domande attoree; altresì, proponeva appello incidentale il danneggiato chiedendo la condanna al pagamento di una ulteriore somma a titolo di risarcimento dei danni ed il Condominio – ritualmente costituitosi - parimenti svolgeva appello incidentale formulando domanda di rigetto di quelle attoree, e appello incidentale condizionato - in caso di accoglimento dell'appello incidentale del Ca. - formulando domanda di manleva nei confronti della compagnia per ogni ulteriore somma.

La Corte di appello accoglieva il gravame accoglieva gli appelli di della compagnia e del condominio e, di conseguenza, rigettava l'appello dell'attore, condannando il convenuto a restituire quanto versatogli in forza dell'immediata esecutività della sentenza di primo grado.

Il giudice d'appello, pur riconoscendo l'obbligo di custodia in capo al Condominio, stabiliva che i *danni subiti fossero da addebitarsi esclusivamente allo stesso danneggiato*, il quale si era procurato le lesioni a causa della *propria condotta "incauta"* con interruzione del nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso.

Il danneggiato chiedeva la cassazione di tale decisione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte.

Risultava, in particolare, rigettato il motivo con il quale l'attore deduceva la violazione dell'art. 2051 cod. civ. nella parte in cui il giudice di seconde cure escludeva la responsabilità del custode, imputando l'evento dannoso al caso fortuito, rappresentato, nel caso di specie, dalla condotta negligente, imprevedibile - e quindi colposa - della vittima.

Le ragioni del rigetto:

- la Corte, già con le ordinanze nn. 2480, 2481, 2482 e 2483 del 1/02/2018 ha affermato che, in tema di responsabilità civile per danni da cose in custodia, **la condotta del danneggiato, che entri in interazione con la cosa, si attegga diversamente a seconda del grado di incidenza causale sull'evento dannoso, in applicazione, anche ufficiosa, dell'art. 1227, comma 1, cod. civ.,**

- si richiede, nel dettaglio, una valutazione che tenga conto del **dovere generale di ragionevole cautela**, riconducibile al principio di solidarietà espresso dall'art. 2 della Costituzione. Dunque:
 - quanto più la situazione di possibile danno è **suscettibile di essere prevista e superata** attraverso l'adozione da parte del danneggiato delle cautele normalmente attese e prevedibili in rapporto alle circostanze,
 - tanto più **incidente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo** nel dinamismo causale del danno, fino a rendere possibile che detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso, quando sia da escludere che lo stesso comportamento costituisca un'evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale, connotandosi, invece, per l'esclusiva efficienza causale nella produzione del sinistro;
- l'espressione "**fatto colposo**" che compare nell'art. 1227 cod. civ. non va intesa come riferita all'elemento psicologico della colpa, che ha rilevanza esclusivamente ai fini di una affermazione di responsabilità, la quale presuppone l'imputabilità, ma **deve intendersi come sinonimo di comportamento oggettivamente in contrasto con una regola di condotta**, stabilita da norme positive e (o) dettata dalla comune prudenza;
- l'accertamento in ordine allo stato di capacità naturale della vittima ed alle circostanze riguardanti la verificazione dell'evento, anche in ragione del comportamento dalla stessa vittima tenuto, costituisce questione di fatto (quaestio facti), riservata esclusivamente all'apprezzamento del giudice di merito (Cass. n. 7173 del 4/03/2022; Cass. n. 9315 del 3/04/2019; Cass. n. 17873 del 27/08/2020; Cass. n. 18695 del 1/07/2021), come tale incensurabile in Cassazione
- la responsabilità prevista dall'art. 2051 cod. civ. può essere **esclusa**
 - dalla prova del **caso fortuito** (che appartiene alla categoria dei fatti giuridici), senza intermediazione di alcun elemento soggettivo: viene in considerazione la **colpa ex art. 1227 c.c.** (bastando la colpa del lesore: Cass. n. 21675 del 20/07/2023 Rv. 668745-01; Cass. n. 2376 del 24/01/2024)
 - dalla dimostrazione della **rilevanza causale, esclusiva o concorrente, alla produzione del danno delle condotte del danneggiato o di un terzo** (rientranti nella categoria dei fatti umani), che si sostanzia nella **imprevedibilità e non prevenibilità** rispetto all'evento pregiudizievole

In concreto, osserva la Corte, corretto è stato l'apprezzamento del giudice del merito che ha rilevato:

- non esser stato contestato che le due grate, nel punto di congiunzione, senza soluzione di continuità, presentassero un *dislivello di circa 1,5 cm, così come visibile* anche dalle fotografie prodotte;
- non esser possibile affermare con certezza che la *caduta fosse avvenuta esattamente a causa di quel dislivello*, poiché il teste oculare non aveva saputo dare indicazioni certe in tal senso;
- la *caduta* era avvenuta in orario diurno, quindi in *condizioni di sufficiente visibilità*, non essendo neanche stato provato che le avverse condizioni meteorologiche di quel giorno avessero impedito una buona visibilità dei luoghi;
- il *pericolo* costituito dal dissesto delle grate in parola poteva essere *superato con l'adozione di normali cautele da parte del danneggiato*, tenuto conto, nel caso concreto, della presenza di pioggia;
- la *conoscenza e (o) prevedibilità*, in occasione della pioggia, della possibilità scivolosità delle grate comportava, viceversa, *in capo al danneggiato l'onere di percorrerle con*

maggior cautela o di spostarsi sulla parte adiacente al marciapiede, ovviando così alla situazione di pericolo, ciò che nel caso avrebbe certamente evitato la caduta.

Tutti questi elementi portavano, quindi (e sulla scorta dei precedenti evocati) l'esclusione di qualsivoglia "imputabilità" dell'evento occorso al condominio, perché l'imprudente (e ragionevolmente chiedibile) condotta del danneggiato arrivavano ad escludere la sussistenza del nesso di causalità materiale tra evento e danno, perché **le peculiari circostanze di causa avevano concorso a caratterizzare la condotta del ricorrente in termini di atteggiamento imprudente, come tale idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra il fatto e l'evento dannoso.**

Infatti, proprio la condizione di visibilità delle condizioni di disconnessione delle grate da parte del pedone (che escludevano al possibilità di qualificare la situazione di fatto in termini di insidia occulta) e la presenza di pioggia avrebbero dovuto indurre quest'ultimo ad usare maggiore attenzione nel percorrere quel tratto del percorso o ad evitarlo.

- ancora su condominio, condomini e giudicato ai secondi opponibile: un obiter confermativo-

Quasi un *obiter* quello di **Cassazione civile sez. III, 10/04/2024, n.9732**, conferma principi già ripetutamente espressi. Basti – dunque- trascorrere alla mera trascrizione del passaggio motivazionale.

Osserva al Corte: "per quanto concerne la posizione dei singoli condomini (il motivo n.d.r.) dovrebbe misurarsi con la giurisprudenza di questa Corte (della quale è espressione Cass. n. 12911 del 24/07/2012 Rv. 623414 – 01, così massimata: *Il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui sia stato 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*) secondo la quale **il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui sia stato 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

- condominio e scioglimento della comunione -

Solo incidentalmente **Cassazione civile sez. II, 11/04/2024, n.9911**

parla di condominio, occupandosi principalmente di scioglimento di comunione.

Il caso: l'attrice assumeva essere divenuta proprietaria di un terreno, con annesso fabbricato rurale, al quale si apparteneva in comunione anche quota parte della strada che dipartendosi dalla strada comunale, giunge sino al fabbricato acquistato.

Chiedeva pertanto disporsi lo scioglimento della comunione esistente con i convenuti sullo stradone.

Parte convenuta eccepeva l'indivisibilità del bene ed il Tribunale, accogliendo tale ultima prospettazione, rigettava la domanda.

Di diverso avviso la Corte di Appello che – ritenuto il bene non comodamente divisibile lo attribuiva all'attrice, previo versamento dell'ecedenza in favore dei convenuti.

Secondo i giudici di appello non poteva reputarsi corretto il ragionamento del Tribunale che aveva *escluso la divisione in quanto il bene comune aveva ancora la funzione di strada di accesso ai fondi in proprietà esclusiva dei condidenti, dovendo prevalere la diversa previsione che invece consente al singolo comunista di poter esercitare il diritto di chiedere lo scioglimento della comunione, e senza che possa avere rilevanza la funzione precedentemente assolta dal bene comune.*

Il terreno oggetto di causa non risultava comodamente divisibile, lo stesso andava attribuito in favore dell'attrice, anche quale maggior quotista.

La soccombente ricorreva per Cassazione, denunciando la violazione o falsa applicazione dell'art. 1112 c.c., osservando che la Corte d'Appello aveva erroneamente attribuito valore assoluto al

diritto del condividente di chiedere lo scioglimento della comunione ex art. 1111 c.c., prescindendo dalla specifica funzione in concreto assolta dal bene comune.

Per contro, l'art. 1112 c.c. esclude tale diritto per le cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso cui sono destinate.

Il motivo (unitamente ad altro avente specifico riferimento ad una specifica situazione di fatto) è ritenuto dalla Corte meritevole di accoglimento.

- Infatti, lo scioglimento della comunione è stato disposto valorizzando unicamente il disposto di cui all'art. 1111 c.c., trascurando tuttavia che **lo stesso legislatore ha posto un limite al diritto potestativo di chiedere lo scioglimento della comunione, proprio con la disposizione di cui all'art. 1112 c.c.**
- La norma preclude la possibilità di richiedere la divisione per quei **beni comuni la cui divisione materiale implicherebbe l'interruzione dell'uso a cui sono destinati** ovvero sia il cui uso sia assicurato solo dalla persistenza della comunione. In tale nozione si deve far rientrare anche l'ipotesi in cui il bene comune si riveli funzionale ed utile, in quanto accessorio di altri beni dei vari comunisti, come appunto deve ritenersi per l'eventualità in cui lo stesso sia adibito concordemente a strada dai comproprietari posta a servizio delle proprietà individuali degli stessi comunisti.

Se, infatti, dice la Corte un tale bene fosse frazionato ovvero assegnato in via esclusiva ad un solo comunista, verrebbe vanificata la destinazione impressa dai comunisti al bene, il che ne preclude quindi la divisione.

È giurisprudenza costante quella in forza della quale **lo scioglimento della comunione non può essere disposto, anche al di fuori della disciplina del condominio degli edifici, per quei beni che, se divisi, cesserebbero dall'uso cui sono destinati** (Cass. n. 708/1970; Cass. n. 5261/2011; Cass. n. 7274/2006; Cass. n. 4176/1983 che precisa che la destinazione deve trovare attuazione in una situazione materiale la quale, venendo meno con la divisione, determini la perdita della possibilità di usare ulteriormente la cosa in conformità della sua convenuta destinazione).

La più recente Cass. n. 4014/2020 ha sottolineato che in tema di divisione di beni comuni, gli artt. 1119 e 1112 c.c. hanno una "ratio" diversa e forniscono differenti tutele:

- 1119 (Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.) = contempla una forma di **protezione rafforzata dei diritti dei condomini**, in omaggio al minor "favor" del legislatore per la divisione condominiale e, conseguentemente, contiene la prescrizione dell'unanimità e la tutela del mero comodo godimento del bene, in relazione alle parti di proprietà esclusiva;
- l'art. 1112 (Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate) costituisce un'**eccezione alla regola generale della divisione della comunione disposta dall'art. 1111 c.c., tutela la destinazione d'uso del bene** e, per questo, ammette che la divisione sia richiedibile anche da uno solo dei comproprietari, con la sola subordinazione della stessa alla valutazione giudiziale che il bene, anche se diviso, manterrà l'idoneità all'uso cui è stato destinato.
- Si discuteva (nella massima poco sopra richiamata), in concreto, della richiesta di divisione di un cortile non condominiale ed è stato *rigettato il ricorso avverso la sentenza di appello che aveva disatteso la domanda di divisione facendo leva sulla indivisibilità del bene*, proprio alla luce della interpretazione dell'art. 1112 c.c. sopra richiamata che pone la norma stessa come **limite generale al potere di chiedere lo scioglimento della comunione**, pur configurato come diritto potestativo dall'art. 1111 c.c.

Hanno errato, perciò, i giudici del merito dando esclusiva rilevanza alla norma che prevede il diritto potestativo del comunista di chiedere la divisione, ritenendo che fosse del tutto irrilevante accertare quale fosse la specifica destinazione che era stata data al bene oggetto della domanda.
Il che giustifica la cassazione della gravata sentenza.

- ancora su responsabilità da cose in custodia: non rilevano le precipitazioni atmosferiche come caso fortuito -
Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. III, 12/04/2024, n.10024.**
Ci si può limitare (sol ricordando che la questione afferisce la responsabilità del condominio da cosa in custodia, riferita al crollo di un muro delimitante il cortile condominiale) a riportare il solo dictum motivazionale, così come testualmente si evince dalla sentenza stessa.

Il Condominio adduceva, per fondare la richiesta di esonero da responsabilità l'eccezionalità delle piogge, di contro la Corte d'appello ha ritenuto "*non provata l'eccezionale intensità delle piogge" cadute nel giorno del sinistro e nemmeno dimostrato che "la straordinaria portata dell'evento sia stata la causa di forza maggiore che ha determinato il crollo del muro di contenimento"*.

Apprezzamento condiviso dal giudice di legittimità, che richiama il proprio costante orientamento, secondo il quale le **precipitazioni atmosferiche integrano l'ipotesi di caso fortuito allorquando assumano i caratteri dell'imprevedibilità oggettiva e dell'eccezionalità, da accertarsi con indagine orientata essenzialmente da dati scientifici di tipo statistico (i c.d. dati pluviometrici) riferiti al contesto specifico di localizzazione dell'occorso** (così, tra le tante, Cass. 11/02/2022, n. 4588; Cass. 22/11/2019, n. 30521; Cass. 01/02/2018, n. 2482).

- ancora su condominio, vizi costruttivi e legittimazione dell'amministratore -
Di responsabilità risarcitoria per vizi e difetti costruttivi si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/04/2024, n.10227.**

Il condominio agiva giudizialmente nei confronti della convenuta perché fosse dichiarata la sua responsabilità con riferimento a vizi e difetti strutturali dello stabile condominiale, chiedendone la condanna al risarcimento di tutti i danni sia ex art. 1669 c.c. che ex art. 2043 c.c.

Il condominio lamentava vizi che riguardavano la copertura dei due corpi di fabbrica emergenti dalla quota di pavimento del piano primo; vizi relativi ai lastrici solari ed alle rampe di accesso al piano primo; vizi relativi alle infiltrazioni lamentate nelle unità immobiliari provenienti dalle coperture e dai lastrici solari; vizi in ordine alla viabilità interna al condominio ed ai parcheggi pertinenziali e vizi aggiuntivi successivamente riscontrati e non segnalati dal CTU nel giudizio di ATP.

La convenuta eccepiva

a. preliminarmente, la carenza di legittimazione attiva del condominio a richiedere l'accertamento di danni riguardanti la copertura dello stabile considerata di proprietà dei singoli condomini;
2. la prescrizione e la decadenza dell'azione proposta ex art. 1669 cpc; nel merito, chiedeva il rigetto delle domande.

La domanda attorea veniva (parzialmente) accolta e la società convenuta proponeva appello, senza – tuttavia – ottenere soddisfazione da parte del giudice del gravame, che rigettava anche l'appello incidentale.

Per quel che qui interessa, cale ricordare come la Corte di appello avesse ritenuto *infondati anche i motivi di appello con cui si contestava la sentenza nella parte in cui aveva rigettato la domanda attorea per impossibilità di esperire l'azione di garanzia ex art. 1667 c.c. in assenza di un rapporto contrattuale tra il Condominio e la società convenuta, così come l'azione ex art. 1490 c.c., proponibile solo dai singoli acquirenti delle unità immobiliari.*

Infatti, prosegue il giudice di appello, il condominio era sprovvisto di legittimazione attiva a proporre domande di natura contrattuale riservate al committente del contratto di appalto e

all'acquirente. Parimenti, non era legittimato l'amministratore del condominio all'azione ex art. 1490 c.c. in quanto si trattava di controversia relativa all'adempimento di un'obbligazione contrattuale che spettava ai singoli condomini.

Il condominio ricorreva per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte, la quale – condividendo la proposta di definizione ex art. 380 bis c.p.c per inammissibilità o manifesta infondatezza distende, per quanto qui interessa, il seguente argomentare.

Il terzo motivo dedotto dal Condominio riguardava, così, **la mancata riconduzione dei difetti non catalogabili tra quelli ricadenti nell'art. 1669 c.c. nell'alveo dei difetti ascrivibili all'art. 2043 c.c.**

Oppongono gli Ermellini: la previsione dell'**art. 1669 c.c.** concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, con carattere di **specialità** rispetto al disposto dell'**art. 2043 c.c.**, fermo restando che - trattandosi di una norma non di favore, diretta a limitare la responsabilità del costruttore, bensì finalizzata ad **assicurare una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale** -, ove **non ricorrano in concreto le condizioni per la sua applicazione (come nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera), può farsi luogo all'applicazione dell'art. 2043 c.c.**, senza che, tuttavia, operi il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore contemplato dall'art. 1669 c.c., atteso che spetta a chi agisce in giudizio l'onere di provare tutti gli elementi richiesti dall'art. 2043 c.c., compresa la colpa del costruttore (Cass. n. 20450/2023; Cass. n. 4511/2019; Cass. n. 20485/2016; Cass. S.U. n. 2284/2014).

In concreto, ciò premesso in punto di stretto diritto, correttamente i giudici del merito hanno rilevato che, dopo aver affermato tale principio, non sono stati rilevati altri vizi che possano astrattamente rientrare nella previsione dell'art. 2043 c.c., vizi peraltro che avrebbero richiesto un più rigoroso onere probatorio, stante che, rispetto ad essi, non opera il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore, che onera quest'ultimo di una non agevole prova liberatoria. Del resto, in sede di merito era risultato accertato che *i vizi dedotti non avevano alcuna incidenza sulla funzionalità e godimento dell'opera, e non rappresentavano gravi difetti della costruzione o difetti strutturali e, dunque, non rientravano nella previsione dell'art. 2043 c.c.*

Risulta così confermata la decisione di merito che:

- a. aveva ritenuto infondati anche i motivi di appello con cui si contestava la sentenza nella parte in cui aveva rigettato la domanda attorea per **impossibilità di esperire l'azione di garanzia ex art. 1667 c.c. in assenza di un rapporto contrattuale** tra il Condominio e la società convenuta, così come l'azione ex art. 1490 c.c., proponibile solo dai singoli acquirenti delle unità immobiliari.
- b. il **condominio era sprovvisto di legittimazione attiva a proporre domande di natura contrattuale riservate al committente del contratto di appalto e all'acquirente**
- c. parimenti non era **legittimato l'amministratore del condominio all'azione ex art. 1490 c.c.** in quanto si trattava di controversia relativa all'adempimento di un'obbligazione contrattuale che spettava ai singoli condomini.

- ancora su legittimazione dell'amministratore e azione per vizi e difetti costruttivi -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 17/04/2024, n.10380.**

Il condominio ed alcuni condomini citavano in giudizio la società costruttrice e venditrice e, il secondo, quale socio accomandatario, per accertare la loro responsabilità in ordine ai gravi vizi e difetti del complesso edilizio abitativo da loro costruito.

Dopo un lungo iter la Corte d'Appello:

- a. riteneva sussistente la **legittimazione dell'amministratore di condominio in concorrenza con i condomini ad agire ex articolo 1669 codice civile solo per i vizi afferenti l'intero complesso**

edilizio nella sua unitarietà senza farsi distinzione tra parti comuni o private e a chiedere di conseguenza i costi per l'esecuzione delle opere necessarie per l'eliminazione dei vizi medesimi,

b. riteneva **fondato il motivo di appello relativo al difetto di legittimazione ad agire dell'amministratore di condominio** e al difetto di allegazione e prova dei singoli appartamenti danneggiati quanto ai danni derivanti dai vizi di infiltrazione verificatisi nei singoli immobili.

c. rigettava i restanti motivi aventi ad oggetto l'eccezione di prescrizione e decadenza rispettivamente dall'azione e dalla denuncia dei vizi evidenziando come **il momento da cui far decorrere il termine doveva individuarsi all'esito degli accertamenti peritali, allorché i committenti avevano raggiunto un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti** e della loro derivazione eziologica dall'inesatta esecuzione dell'opera.

La società costruttrice e venditrice ed il socio accomandatario proponevano ricorso per Cassazione, senza, tuttavia, incontrare il favore della Corte, che rigetta la doglianza sulla scorta delle seguenti affermazioni:

- la sentenza d'appello, accogliendo in parte qua le doglianze dell'appellante, ha riconosciuto la **tutela invocata per i soli vizi afferenti all'intero complesso edilizio**, valutato nella sua unitarietà, senza alcuna distinzione tra le parti comuni e le parti private, **escludendo invece la legittimazione del Condominio** (e, quindi, dell'amministratore) in ordine all'istanza di risarcimento per i danni da infiltrazioni derivanti dai richiamati vizi costruttivi, come verificatisi **all'interno delle varie unità abitative dei condomini**, sicché risulta osservato il principio nomofilattico a mente del quale la **legittimazione a promuovere l'azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. spetta al condominio allorché i pregiudizi derivino da vizi afferenti alle parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti, di riflesso, anche quelle costituenti proprietà esclusiva** dei condomini, con la correlata legittimazione a richiederne la rimozione, eliminandone radicalmente le comuni cause e condannando il costruttore alle relative spese (Cass. n. 3846/2020; Cass. n. 2436/2018; Cass. n. 217/2015; Cass. n. 22656/2010);
- la Corte d'Appello ha **distinto** i vizi che potevano ricondursi al principio generale dell'**unitarietà dell'azione ex art. 1669 c.c.** con legittimazione dell'amministratore del condominio, **da quelli invece che dovevano essere azionati dai singoli proprietari** tanto che la domanda, in relazione a questi ultimi, è stata dichiarata inammissibile per la mancata specificazione di quali fossero gli appartamenti danneggiati e la relativa proprietà
- quanto al rigetto dell'eccezione di prescrizione-decadenza dell'azione di responsabilità ex art. 1669 c.c., essa è stata giustamente respinta disattendendo la tesi della ricorrente, che si ancorava al fatto che, nel corso dell'assemblea condominiale in cui si discusse della perizia stragiudiziale commissionata dal Condominio sui presunti difetti di costruzione dell'edificio, non vi sarebbe stata una valida denuncia dei vizi alla società perché la società era presente alla discussione in persona del solo socio accomandante estraneo all'amministrazione della società costruttrice-venditrice avente la forma di Sas: di contro, non vi sono motivi per dubitare della validità della denuncia, visto e considerato che **il socio accomandante era presente all'assemblea in rappresentanza della società e la sua presenza faceva sì che la denuncia raggiungesse lo scopo di informare dei difetti la società costruttrice-venditrice**. Infatti, per costante giurisprudenza, la **denuncia** dei vizi di cui all'art. 1669 c.c. è **a forma libera** ed è valida anche se manifestata oralmente, salvo l'onere del denunziante di provare la tempestività (Cass. Civ. n. 644/1999).

Si ribadisce in motivazione (ed a conferma della proposta di decisione semplificata) che in tema di condominio, **l'art. 1130, n. 4, c.c.**, che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti

conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre **(a)** agli **atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune**, l'amministratore ha il potere - dovere di **(b)** compiere analoghi atti per la **salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato**. E, dunque, va qualificato atto conservativo ex art. 1130 n. 4 c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i **gravi difetti di costruzione**, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto.

- un caso particolarissimo: condominio e rappresentanza senza potere -

Di particolare singolarità il caso esaminato da **Cassazione civile sez. III, 17/04/2024, n.10485**

La società appaltatrice aveva effettuato lavori su un immobile condominiale di proprietà, oltre che di alcuni condomini, di un avvocato.

Quest'ultimo – condomino – si era inizialmente opposto ai lavori e, per l'effetto, *non ha sottoscritto il contratto con l'impresa, che è stato quindi formalmente stipulato dagli altri proprietari dell'immobile*. I quali, tuttavia, indicavano quale committente dei lavori altresì l'avvocato dissenziente, nei cui confronti dunque la società pretendeva il pagamento del corrispettivo, ovviamente per la parte relativa: chiedeva – ed otteneva – decreto ingiuntivo che il professionista opponeva ritualmente.

Il giudice di primo grado accoglieva l'opposizione, ritenendo che non si potesse considerare concluso alcun contratto tra l'avvocato e l'impresa edile, neanche per fatti concludenti.

Di diverso avviso la Corte di Appello che riformava la decisione di primo grado ritenendo che *gli altri condomini avessero, sì, agito per conto del condomino, senza averne rappresentanza, ma che costui aveva poi ratificato il contratto, pagando gli stati di avanzamento lavori, salvo alcuni rimasti inadempiti*.

La sentenza veniva ricorsa per cassazione dalla figlia del professionista, a questi succeduta, ma senza incontrare il favore della Corte.

La Corte parte dall'invocazione di questo principio (richiamato come giurisprudenza consolidata): "Nei contratti a forma libera, l'esternazione del potere rappresentativo non richiede la espressa dichiarazione di spendita del nome del rappresentato o formule sacramentali, ma **può essere manifestata anche attraverso un comportamento del rappresentante** che, per univocità e concludenza, sia **idoneo a portare a conoscenza dell'altro contraente la circostanza che egli agisce per un soggetto diverso**, nella cui sfera giuridica gli effetti del contratto sono destinati a prodursi direttamente; il relativo accertamento è compito devoluto al giudice del merito ed è incensurabile in sede di legittimità, ove sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici e da errori di diritto". (Cass. 22616/ 2019).

La Corte di merito, osserva la Cassazione, ha adeguatamente motivato sul punto, puntualmente indicando le ragioni per le quali ha ritenuto che potesse esser ravvisata una rappresentanza senza potere:

- gli altri condomini hanno speso il nome del professionista, indicato anche egli quale committente
- si era fatto riferimento anche ai pagamenti effettuati da quest'ultimo in costanza dei distinti stati di avanzamento, anche da questo specifico profilo (ratifica per fatti concludenti) ricavando la sussistenza di un contratto senza rappresentanza

In concreto, osserva conclusivamente la Corte, *il fatto di pagare parte dei lavori già effettuati è di certo un comportamento concludente, che può significare sia volontà di **concludere** direttamente il*

contratto, sia di ratificare il contratto stipulato da altri. Ed è una qualificazione corretta quella che la Corte di Appello ha disteso richiamando l' istituto della ratifica una qualificazione corretta in ragione del fatto che, atteso il primo rifiuto di sottoscrivere il contratto, atteso che comunque l'atto era stato concluso con l'indicazione tra i committenti del nome condomino-comunista opponente, si è ragionevolmente ritenuto che la stipula in sé, non voluta ma fatta comunque dagli altri con l'indicazione del nome, costituiva un'attività contrattuale fatta in rappresentanza altrui, ma senza potere, e che di conseguenza il fatto di dare esecuzione al contratto (pagando il prezzo) da parte di chi inizialmente non aveva voluto sottoscrivere, ma si era ad essere indicato nel contratto come committente, significava una ratifica dell'operato altrui.

Da ciò il rigetto del ricorso.

- ancora (partendo dall' analogo caso dell' impugnazione di delibera consortile) sull' intervento di altro consociato come adesivo autonomo o adesivo dipendente -

Di **Cassazione civile sez. I, 18/04/2024, n.10491** (resa nell' omologo istituto del consorzio) par sufficiente richiamare il passaggio motivazionale che qui interessa (ancorato proprio all' analogia tra i due istituti).

Si doleva (vanamente) il ricorrente della violazione dell'art. 1137, comma 3, c.c., 1421 c.c. e 36 c.c. avendo la Corte di Appello applicato la sentenza a SS.UU. 17.4.2012 n. 5992 che "concerneva una fattispecie di *intervento adesivo dipendente tout court*" e non avrebbe considerato che la consorziata, *aveva autonoma legittimazione ad impugnare la delibera consortile*, soprattutto laddove gli attori avevano impugnato la delibera anche per nullità, azione soggetta al termine decennale ex art.1421 c.c., e si verteva in ipotesi di litisconsorzio necessario, essendo necessario integrare il contraddittorio nei riguardi di tutti i condomini qualora un domanda od eccezione inerente i diritti di tutti i consorziati sia volta ad ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato che abbia incidenza sui diritti di tutti i consociati

La Corte rigetta la doglianza rilevando che:

- è vero che, **in materia di impugnazione di una delibera assembleare ex art. 1137 c.c. (cui possono assimilarsi le impugnazioni di delibere di consorzi di urbanizzazione)**, si è affermato (Cass. 2636/2021) che "i singoli condomini possono volontariamente costituirsi mediante intervento che, dal lato attivo, va qualificato come **adesivo autonomo** (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell'originario attore), ove essi siano dotati di autonoma legittimazione ad impugnare la delibera, per non essersi verificata nei loro confronti alcuna decadenza, ovvero, se quest'ultima ricorra, come **adesivo dipendente** (e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame);
- è adesivo-dipendente l'intervento, ove questo sia a favore del condominio, in quanto volto solo a **sostenere la validità della delibera impugnata**, stante la legittimazione processuale passiva esclusiva dell'amministratore nei giudizi relativi all'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, non trattandosi di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni".

In concreto, però, osserva la Corte, il Tribunale aveva comunque qualificato l'intervento della dal ricorrente, **effettuato oltre il termine di decadenza di 30 gg. di cui all'art. 1137 c.c., applicabile anche alle delibere consortili**, come intervento adesivo dipendente, non avendo su domande diverse "da quelle contenute nell'atto introduttivo del giudizio": poiché questa specifica qualificazione non è stata impugnata, il ricorso deve esser dichiarato – dice la Corte – come inammissibile e, comunque, rigettato.

- condominio e risarcibilità del danno derivante da un fatto che renda impossibile all'avente diritto l'utilizzo del bene -

Ancora in tema di pagamento del corrispettivo richiesto per i lavori (di capitolato ed extra-capitolato) pronuncia **Cassazione civile sez. III, 18/04/2024, n.10583**.

Adduceva la società attrice di aver eseguito una serie di lavori di rifacimento delle facciate e del tetto condominiale società – anch' essa convenuta - aveva assunto a proprio carico il corrispettivo di tali opere per un predeterminato importo, oltre alla propria quota millesimale.

Quest' ultima eccepiva la non corretta esecuzione dei lavori e la sussistenza di infiltrazioni accertate in un precedente procedimento per ATP, concludendo – quindi – per la riduzione del prezzo dell'appalto ex art. 1668 c.c. ededucendo di aver agito anche in via di surroga del condominio rimasto inerte, negava di aver commissionato opere extracontrattuali, chiedendo in via riconvenzionale la condanna al risarcimento dei danni subiti da indisponibilità dell'immobile, nonché di essere autorizzata a chiamare in causa il Condominio per essere dallo stesso manlevata rispetto alla eventuale condanna in favore di parte attrice e per ottenere la messa in sicurezza del tetto e comunque il risarcimento del danno da indisponibilità del proprio appartamento.

Il condominio si costituiva il Condominio, eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva, chiedendo il rigetto della domanda della società attrice e, in via riconvenzionale, la condanna di quest'ultima al risarcimento dei danni (per ammontare pari alla spesa necessaria alla messa in sicurezza del tetto); chiedeva comunque di essere autorizzata a chiamare in causa il proprio Direttori Lavori, per essere dallo stesso manlevata.

Si costituiva il Direttore dei lavori, eccependo di non essersi occupato della progettazione strutturale dell'immobile, escludendo la sussistenza di vizi di natura statica e chiedendo, comunque, il rigetto della domanda di manleva.

Il Tribunale:

- accoglieva la domanda della società convenuta di riduzione del prezzo dell'appalto;
- dichiarava non dovuta la somma invocata dall'attrice a titolo di saldo della corrispondente fattura;
- respingeva la domanda attorea diretta al pagamento di lavori extra capitolato;
- respingeva la domanda (riconvenzionale) nei confronti dell'attrice e nei confronti del Condominio;
- accoglieva la domanda del condominio volta ad ottenere il rimborso dei costi per la messa in sicurezza del tetto

La società attrice, soccombente, proponeva gravame, al quale accedevano una serie di appelli incidentali delle altre parti.

La Corte d'appello in parziale accoglimento dell'appello principale

- respingeva la domanda risarcitoria proposta dal Condominio diretta al risarcimento del danno pari al costo dei lavori di messa in sicurezza del tetto e del costo della prestazione di detto intervento
- respingeva l'appello incidentale e provvedeva a regolamentare le spese di entrambi i gradi di giudizio.

L' appaltatrice soccombente proponeva ricorso per Cassazione, al quale resisteva il condominio.

Non è questa la sede per esaminare la complessa fattispecie, quel che qui interessa è la disamina della problematica afferente il risarcimento del danno da inutilizzabilità del bene.

Per rigettare il motivo, la Corte richiama l'arresto a **SS.UU. 33645/2022** che - pure occupandosi della diversa ipotesi del danno da occupazione illegittima di immobile, ha disteso un arresto sistemico con riferimento alla morfologia ed alla risarcibilità del **danno comunque derivante da un fatto che renda impossibile, a chi ne abbia diritto, il godimento dell'immobile e di trarne guadagno.**

Ricorda la Cassazione esser stato precisato:

a) il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la **concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento**, diretto o indiretto, mediante concessione a terzi dietro corrispettivo, restando, invece, **non risarcibile il venir meno della mera facoltà di non uso**, quale manifestazione del contenuto del diritto sul piano astratto, suscettibile di reintegrazione attraverso la sola tutela reale;

b) il proprietario è tenuto ad **allegare, quanto al danno emergente, la concreta possibilità di godimento perduta e, quanto al lucro cessante, lo specifico pregiudizio subito** (sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato), di cui, a fronte della specifica contestazione del convenuto, è chiamato a fornire la prova **anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza**; poiché l'onere di contestazione, la cui inosservanza rende il fatto pacifico e non bisognoso di prova, sussiste soltanto per i fatti noti, l'onere probatorio sorge comunque per i fatti ignoti al danneggiante, ma il criterio di normalità che generalmente presiede, salvo casi specifici, alle ipotesi di mancato esercizio del diritto di godimento, comporta che l'evenienza di tali fatti sia tendenzialmente più ricorrente nelle ipotesi di mancato guadagno;

c) il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da **mancato guadagno è lo specifico pregiudizio subito, rappresentato dall'impossibilità di concedere il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo** superiore al canone locativo di mercato o di venderlo ad un prezzo più conveniente di quello di mercato;

d) se il danno da perdita subita di cui il proprietario chiede il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è **liquidato dal giudice con valutazione equitativa**, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato.

In concreto (e dando continuità a quest' indirizzo) osserva la Corte che si può affermare che il danno diretto risarcibile da indisponibilità dell'immobile può essere individuato *nella soppressione o compressione della specifica facoltà di esercizio del diritto di godere, che è andata persa quale conseguenza immediata e diretta della violazione*: sicché a tale concetto deve intanto riferirsi la soppressione o compressione della *possibilità di estrinsecazione delle facoltà normalmente inerenti alla disponibilità della cosa, in relazione all'uso al quale sarebbe stata destinata anche direttamente ed immediatamente dal titolare del diritto ad essa e delle quali questo si è visto, pertanto, illegittimamente privato*.

Conseguentemente, osserva la Corte, che il godimento diretto, la cui perdita sia suscettibile di risarcimento, va identificato nella *facoltà del titolare di fruirne direttamente e di ritrarne le utilità congruenti alla destinazione del bene quali ricavabili dalla sua intrinseca struttura* o da altri univoci e riconoscibili elementi.

Ribadisce, dunque, la Corte la distinzione (posta alla base dell' invocato arresto a SS.UU.) tra *danno evento* e *danno conseguenza*: così precisandosi che **solo il danno-conseguenza può essere risarcito, a condizione che lo stesso venga provato, anche presuntivamente**, da chi formuli la richiesta risarcitoria per indisponibilità del bene per fatto altrui.

La tesi del c.d. danno in re ipsa non prescinde dal predetto accertamento dell'effettiva sussistenza di un pregiudizio, ma, in termini sostanzialmente descrittivi, **si limita ad affidarlo alla prova logica presuntiva** sulla base del fatto che l'allegazione da parte del danneggiato di determinate caratteristiche materiali e di specifiche qualità giuridiche del bene immobile consentano di pervenire alla prova (fondata su una ragionevole certezza, la cui rispondenza logica deve essere verificata alla stregua del criterio probabilistico dell'id quod plerumque accidit) che **quel tipo di immobile sarebbe stato destinato ad un impiego fruttifero**, oppure anche solo che da quello sarebbe stata **ritratta immediatamente e direttamente un'utilità corrispondente alle sue caratteristiche** (ove,

beninteso, suscettibile di valutazione economica: ciò che, peraltro, di norma appunto avviene quando si ha la disponibilità di un immobile, che offre sicuramente l'occasione di trarne giovamento anche in via diretta e immediata per il soddisfacimento di propri bisogni), ma almeno specificamente indicata. Si tratta – come ognuno vede – dell' espressa riconduzione dei principi generali della definizione del danno da perdita del godimento dell' immobile, affermata dalle SS.UU. alla specifica materia condominiale, quando venga in considerazione l' inutilizzabilità del bene per un fatto (illecito, massimamente, infiltrazioni) attribuibile al condominio.

-ancora una conferma sulla tutela della riservatezza in ambito condominiale (meglio, tra fondi limitrofi) : l' unico proprietario non è "condominio"-

Quasi un obiter quello arrestato da **Cassazione civile sez. II, 23/04/2024, n.10925**

Il quadro processuale: gli attori chiedevano che il Tribunale accertasse che il loro fondo non era gravato da servitù di passaggio veicolare né di parcheggio, ma solo da servitù di passaggio pedonale, con accesso dal cancello apposto al civico (omissis); nonché perché i convenuti fossero condannati a rimuovere una telecamera di sorveglianza installata sul loro balcone e puntata in direzione del portone d'ingresso.

Il Tribunale rigettò le domande.

La Corte d'appello, accogliendo parzialmente l'impugnazione dei soccombenti, confermata la libertà del fondo degli attori da servitù di passaggio carrabile e di parcheggio, e affermata servitù di passaggio pedonale, condannò la convenuta a rimuovere la telecamera.

Interessa qui il quarto motivo di gravame: **veniva denunciata la violazione degli artt. 161 e segg. del "codice privacy", nonché dell'art. 615-bis cod. pen.**

Secondo il ricorrente la decisione della Corte d'appello si pone in "aperta violazione" dell'art. 615-bis cod. pen., stante che la installazione della telecamera non integra il delitto di interferenze illecite nella vita privata.

La Corte dichiara la manifesta infondatezza del motivo con la seguente motivazione: sul punto la sentenza impugnata ha reso la seguente motivazione: "In tema di **impianti di sorveglianza privati**, il Garante della privacy si è occupato di indicare una **serie di regole** da rispettare, affinché essi vengano effettuati nel rispetto delle disposizioni in tema di responsabilità civile e sicurezza dei dati onde evitare di incorrere in illeciti. Così, **il singolo condomino**:

a. **non** sarà obbligato a **segnalare** la **presenza** del sistema di videosorveglianza con apposito cartello,

b. ma sarà **tenuto a installare** le telecamere in modo tale da **riprendere esclusivamente il proprio spazio privato**: l'angolo di ripresa dovrà, quindi, essere limitato alla porta di casa e non a tutto il pianerottolo o alla strada, oppure al proprio posto auto e non a tutto il garage, ecc.

Alle medesime disposizioni vigenti per i sistemi di videosorveglianza, **soggiacciono i videocitofoni** e qualsiasi altra apparecchiatura che rilevi immagini o suoni, anche tramite registrazione. Nel caso di mancato rispetto di queste prescrizioni, in aperta violazione del Codice della Privacy, **sia il singolo che il condominio nel suo complesso potranno incorrere nell'applicazione delle sanzioni** sia civili che penali collegate alla lesione della sfera privata degli interessati (art. 161 e ss. Codice Privacy), oltre ovviamente all'eventuale risarcimento danni ai singoli soggetti danneggiati.

Nel caso di specie, osserva la Corte, **la telecamera inquadra il portone di ingresso all'intero condominio e parte del viale circostante il condominio stesso**. Ne consegue la violazione delle disposizioni innanzi richiamate, violazione sufficiente ad accogliere l'appello sul punto".

Il motivo non si confronta con la riportata **motivazione**, la quale, peraltro, **individua il discrimine**, che nel caso di specie risulta superato dalla circostanza che la telecamera risulta collocata in modo tale da non garantire la tutela del diritto alla privacy (cfr., "a contrario", Sez. 1, n. 14346, 9/8/2012

*In materia di protezione dei dati personali, non costituisce violazione dell'art. 134 d.lg. 30 giugno 2006 n. 196 l'installazione di un impianto di videosorveglianza sul fabbricato di un unico proprietario, occupato in parte da una terza persona (nella specie, la nuora assegnataria di porzione dell'immobile, in quanto madre affidataria dei figli minori), con telecamere collocate sul cancello e sul portone d'ingresso, non potendosi assimilare la figura dell'unico proprietario di fabbricato comprendente più unità abitative, concesse in locazione o in comodato, al condominio, in considerazione del tenore letterale dell'art. 5, comma 3, del d.lg. cit. (quanto ai limiti al trattamento dei dati personali, ove destinati ad una comunicazione sistematica o diffusa) e non essendo consentito il ricorso all'analogia in materie in cui si dispongono restrizioni o sanzioni. **Dunque:** La figura dell'unico proprietario di un fabbricato comprendente più unità abitative, ancorché parzialmente concesse in locazione o comodato, non è assimilabile al condominio. Ne consegue che nel caso di installazione di dispositivi di videocontrollo, ai sensi dell'art. 5, comma 3, d.lg. 196/2003, il proprietario unico di un fabbricato è da ritenersi persona fisica che agisce per fini esclusivamente personali e come tale non assoggettabile alla disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali, sempre che i dati acquisiti non siano destinati a una comunicazione sistematica o alla diffusione. Va, quindi, esclusa, la ricorrenza in capo al sopra detto soggetto della qualità di titolare del trattamento dei dati così come la necessità di un bilanciamento di interessi prevista dal sopra richiamato codice in quanto la valutazione dei contrapposti interessi coinvolti (esigenze di sicurezza da una parte e tutela del diritto alla riservatezza dall'altra), ai sensi dell'art. 5, comma 3, d.lg. 196/2003, viene effettuata in via preventiva e generale dal legislatore.).*

- in tema di regolamentazione (convenzionale) degli oneri condominiali per lavori straordinari in caso di alienazione -

All' interno di un più articolato contenzioso, **Cassazione civile sez. II, 26/04/2024, n.11188** ha modo di occuparsi (ribadendo principi noti) del riparto dell' onere di contribuzione per lavori straordinari in caso di alienazione della proprietà solitaria.

Ribadisce la Corte:

a. in tema di condominio negli edifici, **non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore**, né per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c.(*chi subentra è è solidalmente obbligato per il pagamento de contributi dovuti per l'anno in corso e l'anno precedente. Chi cede i diritti sull' unità immobiliare resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi dovuti fino al momento della trasmissione all' amministratore di copia autentica del titolo*), né attraverso la previsione dettata in tema di comunione ordinaria di cui all'art. 1104 c.c. (*secondo cui ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza, salvo rinuncia, che – tuttavia- non giova al comunista che ha approvato la spesa. Il cessionario è tenuto in solido con il cedente*), **l'acquirente dell'unità immobiliare che non fosse condomino al momento in cui era insorto l'obbligo di partecipazione** alle relative spese condominiali straordinarie, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente a tali spese (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 19756 del 20/06/2022: *In tema di condominio negli edifici, non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, nè per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c., né attraverso la previsione dettata in tema di comunione ordinaria di cui all'art. 1104 c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente a tali spese. Sez. 6-2, Ordinanza n. 12580 del 25/06/2020; Sez. 6-2, Ordinanza n. 1847 del 25/01/2018*): è – quindi- la titolarità dominicale al momento dell' insorgere dell' obbligazione che individua il legittimato passivo;

b, tuttavia, l'esclusione di tale vincolo legale **non impedisce che le parti (alienante e acquirente), giustappunto in forza di un impegno negoziale (con efficacia limitata al loro rapporto interno)**, che l'acquirente **tenga indenne** l'alienante delle spese a tale titolo sostenute (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 11199 del 28/04/2021: *Verificandosi l'alienazione di una porzione esclusiva posta nel condominio in seguito all'adozione di una delibera assembleare, antecedente alla stipula dell'atto traslativo, volta all'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione, ove non sia diversamente convenuto nei rapporti interni tra venditore e compratore, i relativi costi devono essere sopportati dal primo, anche se poi i lavori siano stati, in tutto o in parte, effettuati in epoca successiva, con conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c. Dunque, tale momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione condominiale rileva anche per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, ma sempre che gli stessi non siano stati diversamente accordati, rimanendo, peraltro, inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro.* ; Sez. 6-2, Ordinanza n. 15547 del 22/06/2017).

- un obiter su giurisdizione e condominio in confronto con le disposizioni comunitarie -

Interessante divagazione (o affermazione implicita) quella posta da **Cassazione civile sez. un., 29/04/2024, n.11387** in tema di regolamento di giurisdizione e rilevanza comunitaria della dimensione comunitaria.

Tralasciamo la disamina del complesso articolarsi del contenzioso, che ha portato all' intervento delle SS.UU., per richiamare direttamente il segmento motivazionale che qui interessa.

Il caso: con ricorso per regolamento preventivo di giurisdizione a mente dell'art. 41 cod. proc. civ. le ricorrenti chiedevano che fosse dichiarata la giurisdizione del giudice italiano sulla domanda da loro proposta nei confronti di un avvocato e del suo studio legale, ambedue sedenti in Danimarca, intesa a conseguire il pagamento delle somme da costoro riscosse in adempimento della transazione stipulata dalle attrici a definizione del contenzioso insorto con un acquirente di nazionalità danese per la vendita al medesimo di una tela di Picasso.

Per affermare la giurisdizione del giudice italiano, la Corte richiama una serie di precedenti, facenti capo ai rapporti condominiali, rilevando che non è necessaria, per l'applicazione della disciplina comunitaria in tema di rapporti contrattuali, l'esistenza di un vero e proprio negozio tra le parti.

In generale, la nozione di "**materia contrattuale**" a cui rimanda l'art. 7 in disamina "non può essere intesa come rinvio alla *qualificazione data dal diritto nazionale* al rapporto giuridico dedotto dinanzi al giudice nazionale " (Corte Giust. , 28/01/2015, in causa C-375/13, Kolassa); che "tale nozione deve essere *considerata quale nozione autonoma* che va interpretata facendo riferimento, da un lato, agli obiettivi e all'impianto sistematico di detto regolamento e, dall'altro, ai principi generali desumibili da tutti gli ordinamenti giuridici nazionali"(Corte Giust., 25/03/2021, in causa C-307/19, Obala i lucice); che benché la stipula di un contratto non costituisca condizione di applicazione della regola, "è *nondimeno indispensabile individuare un'obbligazione*, dato che in forza di detta disposizione la competenza giurisdizionale è determinata in funzione del luogo in cui l'obbligazione dedotta in giudizio è stata o deve essere eseguita", si ché la sua applicazione presuppone per questo "la determinazione di un'obbligazione giuridica assunta liberamente da un soggetto nei confronti di un altro e su cui si fonda l'azione dell'attore" (Corte Giust., 5/12/2019, in causa C-421/18, Ordre des avocats du barreau de Dinant). In particolare, circa il luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio, si è osservato che "in caso di pluralità di luoghi di prestazioni di servizi in Stati membri differenti, occorre intendere per "luogo di esecuzione", in linea di principio, il luogo che assicura il collegamento più stretto tra il contratto e il giudice competente, tenendo presente che tale

collegamento più stretto si concretizza, di norma, nel luogo della prestazione principale dei servizi" (Corte Giust., 7/03/2018, in causa C-274/16, Flightright).

Nel caso Ellmes Property Services Limited deciso con sentenza 433/19 la Corte di Giustizia, attinta dall'Oberster Gerichtshof (Corte Suprema austriaca) in relazione alla controversia promossa da un condomino nei confronti di una società di diritto inglese al fine di inibire l'uso turistico dell'appartamento di cui questa era proprietaria nello stabile condominiale, ha stabilito, sulla scorta del principio secondo cui l'applicazione dell'art. 7 (*che radica la competenza innanzi al giudice del luogo in cui deve essere eseguita l'obbligazione dedotta in giudizio, facoltizzando la parte alla sua promozione, anche avanti giudice diverso da quello identificato in forza del foro generale del convenuto*) **non** richiede la **previa stipulazione di un contratto**, rendendosi a tal fine bastevole la configurabilità di **un'obbligazione giuridica liberamente assunta da una parte nei confronti dell'altra**.

Al proposito è stato rilevato che, poiché l'adesione al condominio avviene attraverso l'acquisto volontario congiunto di un appartamento e di quote di comproprietà relative alle parti comuni, sicché esso è fonte di un'obbligazione a carico dei condomini nei confronti del condominio, "l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento n. 1215/2012 deve essere interpretato nel senso che, nel caso in cui la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale prevista da un contratto di condominio non sia opponibile erga omnes, un'azione promossa da un condomino al fine di vietare a un altro condomino di modificare arbitrariamente tale destinazione, senza il consenso degli altri condomini, costituisce un'azione "in materia contrattuale", ai sensi di tale disposizione".

La sintesi, dopo una lunga digressione, è nel senso di affermare che l'interpretazione dell'art. 7 richiamato *fa segnatamente leva sul convergente concorso di una duplicità di fattori*, costituiti rispettivamente dall'**autonomia** che occorre riconoscere alla nozione di "materia contrattuale" rispetto allo sfondo del diritto nazionale comunemente applicabile e dal concetto di prossimità quale criterio in grado di individuare il giudice competente sulla base del più stretto collegamento tra questo e la controversia.

Il combinarsi di questi due canoni, conclude la Cassazione (e la conclusione è fatta evidente, proprio dal richiamo alla materia condominiale appena sopra riportato) è alla radice di quelle posizioni che hanno indotto la Corte di Giustizia a ritenere sussistente la competenza speciale dell'art. 7 anche in quei casi in cui l'obbligazione dedotta in giudizio non tragga propriamente fonte da un contratto o si presti ad essere adempiuta in una pluralità di luoghi diversi.

- una prospettiva generale, che può interessare il condominio: credito (inesigibile?) verso società estinta. -

Molte volte il problema non è "avere ragione" in giudizio, ma far valere concretamente questa ragione. Molte volte (p.e. appalto di servizi o per la realizzazioni di lavori di impatto condominiale) la controparte è una società, che – al momento di dare concreta soddisfazione (id est, risarcire il danno) al condominio, sparisce e si dissolve (con il rischio di rimanere "a bocca asciutta").

Richiama (e ribadisce) la Cassazione l'orientamento assestato da Cass Sezioni Unite 12 marzo 2013, n. 6070.

Nel caso di estinzione di società di persone o di capitali, determinata dalla cancellazione dal registro delle imprese (che ha un effetto immediatissima estintivo), la cancellazione non determina l'automatico venir meno di tutti i rapporti in essere e non definiti all'atto dell'estinzione.

Quando – dunque – all'estinzione non corrisponde il venir meno di ogni rapporto giuridico facente capo alla società estinta, si determina un **fenomeno di tipo successorio**, in virtù del quale:

a) l'obbligazione della società **non si estingue**, ciò che sacrificerebbe ingiustamente il diritto del creditore sociale,

b) ma **si trasferisce ai soci**, i quali ne rispondono, a seconda che, *pendente societate*, fossero limitatamente o illimitatamente responsabili per i debiti sociali;

b.1. nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione

b.2. o illimitatamente,

c) i **diritti e i beni non compresi nel bilancio** di liquidazione della società estinta **si trasferiscono** ai soci, in regime di contitolarità o comunione indivisa, con esclusione delle mere pretese, ancorché azionate o azionabili in giudizio, e dei crediti ancora incerti o illiquidi, la cui inclusione in detto bilancio avrebbe richiesto un'attività ulteriore (giudiziale o extragiudiziale), il cui mancato espletamento da parte del liquidatore consente di ritenere che la società vi abbia rinunciato, a favore di una più rapida conclusione del procedimento estintivo.

Nel caso concreto, osserva la Corte, la società attrice (che reclamava il credito nei confronti del condominio) era stata *sciolta senza liquidazione e cancellata* dal registro delle imprese durante il giudizio di primo grado: tale evento - dunque - era da ritenere come *implicita rinuncia a far valere i crediti ancora non liquidi* in quanto non accertati, come quello oggetto della controversia.

- condominio, possesso e clandestinità -

Molte volte si pone il problema della configurabilità – o meno – dei requisiti per poter dire maturata l'usucapione di un bene comune, a vantaggio di un solo condomino.

Utile, dunque il richiamo operato da **Cassazione civile sez. II, 30/04/2024, n.11639** all'elemento della clandestinità.

Ammaestra la Corte affermando che ai fini dell'usucapione, **il requisito della non clandestinità va riferito non agli espedienti che il possessore potrebbe attuare per apparire proprietario, ma al fatto che il possesso sia stato acquistato ed esercitato pubblicamente**, cioè in modo visibile a tutti o almeno a un'apprezzabile ed indistinta generalità di soggetti e non solo dal precedente possessore o da una limitata cerchia di persone che abbiano la possibilità di conoscere la situazione di fatto soltanto grazie al proprio particolare rapporto con quest'ultimo (da ultimo, Sez. 2, n. 11465, 30/04/2021, Rv. 661096).

In esatti termini, in una fattispecie non dissimile da quella qui al vaglio è stato confermato - dice la Corte - il principio a riguardo della **pretesa usucapione di un lastrico solare** a seguito della realizzazione di alcuni lucernari, che la corte territoriale aveva rigettato, in quanto **il lastrico di copertura non era visibile dalla pubblica via e ad esso si accedeva attraverso una scala stretta e chiusa** da una porticina molto nascosta, restando i lucernari - che, in ogni caso, occupavano solo una porzione del lastrico - celati alla vista da un muretto e la Cassazione, rigettando il ricorso, aveva confermato il principio (Sez. 2, n. 17881/2013).

andrea andrich
avvocato in venezia