

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Maggio 2024

a ma' 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

MAGGIO 2024

11780 lo storno caso della ricostruzione: l'art. 1128 c.c. presuppone la prova della proprietà del sedime, perché (in difetto di accordo tra i condomini) possa operare la regola dell'accessione, secondo il canone *quidquid inaedificatur solo cedit*

11863 ancora sulla legittimazione all'impugnazione dell'amministratore e sulla responsabilità (oggettiva e non "presunta") da cosa in custodia, in ragione all'aspettativa di una ragionevole cautela del danneggiato

11891 un riepilogo sistemico sul dissenso rispetto alle liti e sulla differente fattispecie della stipula di polizza di difesa legale a vantaggio del condominio

12287 danni da infiltrazione e copertura assicurativa: solo se la "causa" proviene da beni condominiali la garanzia è operativa

12418 una precauzione di ordine generale, quando il condominio è datore di lavoro, nel caso di regresso INAIL e copertura assicurativa

12480 negatoria servitutis, rispetto delle distanze legali e differenziazione dell'intensità dell'uso di bene comune ex art. 1102 c.c.

12534 strada vicinale soggetta a servitù di uso pubblico e obbligo di concorrere nelle spese di conservazione e godimento

12707 ancora sul c.d. uso esclusivo di bene comune dopo le Sezioni Unite: tutti i condomini sono necessari contraddittori

12733 una precisazione di ordine generale: la decorrenza del termine per il maturarsi dell'usucapione acquisitiva nel caso di realizzazione di "costruzione su bene condominiale"

12766 un problema di portata nomofilachica, da decidere in pubblica udienza: l'abitazione del portiere è regolato dagli istituti della locazione o è presidiata da vincoli di natura reale

12809 vizi della cosa venuta: solo azioni edilizie (riduzione del prezzo, risoluzione del prezzo risarcimento del danno): esclusa l'esecuzione in forma specifica per ottenere l'eliminazione dei vizi.

13233 legittimazione all'impugnazione di delibera e d'esclusione della rilevanza del principio dell'apparenza

13394 condominio, anticipazioni ad ENEL sostenute dal condominio per conto del comune: legittimazione dell'ente di gestione per la riscossione dei crediti conseguentemente maturati: legittimazione dell'amministratore anche per i crediti a favore del condominio per obbligazioni sottoscritte dai singoli condomini

13396 ancora su condominio, immissioni acustiche moleste e violazione del regolamento condominiale da parte del conduttore (e, di riflesso, del proprietario): una riaffermazione delle forme e dei contenuti dei limiti regolamentari

13506 condominio, contratto di appalto, decreto ingiuntivo, con penso, fatture e SAL e prova del credito dell'impresa: riparto dell'onere della prova in caso di azione di adempimento (e richiesta di pagamento del corrispettivo) ed inadempimento

13632 ancora in tema di consorzi: una precisazione tra obbligo contrattualmente assunto ed obbligo *propter rem*

13641 ancora su oneri consorziali ed onere reale

13781 decreto ingiuntivo per oneri condominiali, l'opposizione è giudizio sul rapporto (e non sull'atto)

13967 ancora in tema di TOSAP per griglie e bocche di lupo

14410 condominio – consumatore: abusività della clausola (interessi moratori): derogabilità del divieto attraverso la trattativa sulla clausola abusiva ed applicazione del canone di maggior tutela.

Un caso concreto diviene una sorta di linea-guida per l'amministratore

14377 intangibilità della proprietà solitaria: la clausola regolamentare che limita l'esecuzione dei lavori di manutenzione. Competenza assembleare nello specificare i divieto

14381 danni da risalita di unanimità a causa della mancata esecuzione dei necessari interventi conservativi e manutentivi: ancora sulla responsabilità da cosa in custodia, anche nel caso di vizi costruttivi afferenti le parti comuni imputabili al costruttore – venditore. Una conferma di Cass. SS.UU.33645/2022

14386 impugnazione di delibera afferente i lavori di rifacimento ascensore: maggioranza necessaria

14407 oneri di contribuzione (super)condominiali non dettagliati nel titolo: è il regolamento consortile che definisce l'esistenza e la natura dell'obbligo

14502 un'utile precisazione in tema di responsabilità per gravi vizi costruttivi

14793 condominio, danni ex art. 2051 c.c. per attività pericolosa ed un riepilogo sistemico su su causalità materiale (in caso di pluralità di condotte colpevoli) e giuridica (rapporto eziologico tra condotta e danno evento)

14833 proprietà del superattico e dei limitrofi lastrici solari: inibizione di interventi edilizi e proprietà condominiale di beni comuni, con conseguente illegittimità dell'intervento per segregazione dei medesimi ex art, 1102 c.c.: necessità dell'espressa proposizione di domanda di intervenuta usucapione acquisitiva

15042 una possibile rimeditazione di un orientamento consolidato: opposizione a d.i. ed impugnazione di delibera

- lo starno caso della ricostruzione: l'art. 1128 c.c. presuppone la prova della proprietà del sedime, perché (in difetto di accordo tra i condomini) possa operare la regola dell'accessione, secondo il canone quidquid inaedificatur solo cedit-

Fortunatamente non particolarmente ricorrente la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 02/05/2024, n.11780.**

A seguito dei terremoti del 1968, e poi ulteriormente di quello del 1984, l'edificio originariamente su quattro livelli (tre fuori terra ed un piano ammezzato) subiva ingenti danni, che ne rendevano necessario lo sgombero in quanto pericolante, tanto che il Comune ne aveva ordinata la demolizione, all'esito della quale erano rimasti in piedi pochi ruderi.

Il fabbricato era composto da due distinte unità immobiliari, con accessi e scale separate, insistenti su aree di sedime diverse, che si compenetravano e sovrapponevano nella parte centrale.

Le due unità immobiliari (poste ad est ed ovest) apparentavano a due distinti proprietari.

I proprietari delle unità immobiliari che costituivano il fabbricato pericolante, dopo il terremoto, non erano riusciti a raggiungere un accordo per la ricostruzione dell'edificio.

Si originava un contenzioso conclusosi con sentenza passata in giudicato che aveva respinto le reciproche domande di cessione dei diritti condominiali e di risarcimento danni per l'illecito rifiuto di cessione di tali diritti, **accertando che le distinte unità immobiliari costituivano comunque un condominio, perché comprese in una struttura organicamente unitaria, e che pertanto si era verificata la fattispecie del perimento totale di cui all'art. 1128 cod. civ.**

La norma permetteva (a) di addivenire alla **ricostruzione dell'edificio solo col consenso unanime di tutti i condomini**, (b) **senza** però che essi **fossero obbligati** a prestarlo; in difetto di tale consenso, si poteva **solo richiedere da parte dei condomini la vendita all'asta del suolo** e dei materiali comuni.

Il comune, su richiesta di un condomino, rilasciava concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato a tre elevazioni, e ad altro condomino la concessione per l'esecuzione dei lavori di ricostruzione della loro unità immobiliare.

Si incardinava altro giudizio con il quale un condomino (lamentando che le stesse avessero parzialmente occupato porzioni del suo fabbricato e della sua volumetria) chiedeva fosse accertato che altri condomini avevano parzialmente occupato porzioni del suo fabbricato e della sua volumetria, chiedendone la condanna alla restituzione di tali porzioni ed al risarcimento dei danni patiti, e l'accertamento che i muri perimetrali del fabbricato da loro ricostruito erano in comproprietà col suo costruendo fabbricato.

Domanda rigettata dal Tribunale il quale rimarcava che a seguito dell'accertato *perimento totale* dell'originario fabbricato con distinti ingressi dai due – parimenti distinti – civici *non potevano essere fatti valere diritti reali su di esso, o su porzioni di esso, né era ipotizzabile l'attribuzione, alla parte originariamente proprietaria esclusiva di una parte del fabbricato e comproprietaria delle parti comuni, della volumetria in millesimi* corrispondente alle parti comuni, o alla parte di proprietà esclusiva andate distrutte, dovendo **soltanto trovare applicazione, a seguito del venir meno dell'edificio pericolante, il regime di proprietà proprio dell'area di sedime, e sulla base di esso, il principio di accessione per eventuali fabbricati su di essa ricostruiti ai sensi dell'art. 934 cod. civ.** (in tal senso venivano richiamate Cass. 16.3.2011 n. 6198 *Nell'ipotesi di perimento di un edificio in condominio, quest'ultimo viene meno e permane soltanto la comunione sul suolo, con la conseguenza che, ove il fabbricato venga ricostruito in maniera difforme da quello preesistente, il condominio non rinasce e quanto edificato costituisce invece un'opera realizzata su suolo comune, come tale soggetta alla disciplina dell'accessione, e, quindi, da attribuire secondo le quote originarie ai comproprietari del suolo, a meno che gli effetti dell'accessione, prima del loro*

verificarsi, non siano esclusi o modificati in conseguenza di un accordo tra le parti. e Cass. 22.9.1989 n. 3933 *Nell'ipotesi di distruzione totale di un edificio in condominio, venendo meno, per mancanza dell'oggetto, sia i diritti reali esclusivi sulle singole porzioni immobiliari sia il condominio, residua un regime di comunione pro indiviso tra gli ex condomini sull'area di risulta in ragione dell'entità della quota a ciascuno di essi appartenente sull'edificio distrutto, con la conseguenza che, in caso di ricostruzione dell'edificio, anche se di volumetria superiore a quella del precedente (nella specie per realizzazione di una sopraelevazione), per il principio dell'accessione (art. 934 c.c.), ciascuno dei comunisti acquista la proprietà di una quota ideale di esso corrispondente a quella spettantegli sul suolo, a meno che gli effetti dell'accessione, prima del loro verificarsi, non siano esclusi o modificati in conseguenza di accordo tra le parti.): l'attore, di vero, non aveva invocato il principio di accessione che non era stato invocato dall'attore.*

Quindi, veniva introdotto ulteriore giudizio che (sulla scorta del surrichiamato accertamento) chiudeva fosse accertato che la costruzione ricostruita in base alla concessione edilizia su suolo comune apparteneva pro quota a tutti i condomini del precedente fabbricato demolito, che conseguentemente a lui spettava una quota della proprietà del fabbricato ricostruito corrispondente ai millesimi dei quali era titolare (388,81) sull'intera consistenza immobiliare perita.

Il Tribunale dichiarava il difetto di legittimazione passiva di due dei convenuti e rigettava le domande di accertamento della comproprietà.

Rilavavano, tra le altre cose e per quel che qui massimamente interessa, i giudici del merito che sia il riconoscimento della *sussistenza di un condominio* nel fabbricato oggetto di perimento a causa del terremoto, sia l'accertamento dell'*intervento perimento totale*, in assenza di accordo dei condomini sulla ricostruzione conforme del fabbricato, pacificamente mancata, avevano solo lasciato una comunione pro indiviso dell'area di risulta; che il fabbricato ricostruito in difformità rispetto a quello preesistente restava solo soggetto al principio dell'accessione, ove e nei limiti in cui ne sussistessero i presupposti, risultando quindi di proprietà comune se l'area di sedime era di proprietà comune.

La sentenza veniva ricorsa per Cassazione, senza, però, incontrarne il favore, stante la declaratoria di inammissibilità del ricorso.

Si doleva, la parte ricorrente, che fosse stato violato l'art. 2909 cod. civ. e dell'art. 324 c.p.c. per non avere l'impugnata sentenza rispettato il giudicato esterno formatosi sulle precedenti – surrichiamate – sentenze.

Essendo stato accertato con efficacia di giudicato che il fabbricato preesistente al terremoto doveva essere considerato come un condominio, in quanto costituito da unità immobiliari appartenenti a diversi soggetti, ma comprese in una struttura organicamente unitaria, e che si era verificato il perimento totale del fabbricato ex art. 1128 comma 1° cod. civ., per cui la ricostruzione era possibile solo col consenso di tutti gli aventi diritto, ed (inoltre) poiché la seconda sentenza aveva accertato con efficacia di giudicato, che a seguito del venir meno del fabbricato preesistente al terremoto, a ciascun comproprietario dell'edificio in condominio competeva il corrispondente diritto di proprietà sull'area sulla quale originariamente insisteva il fabbricato, con conseguente applicazione dell'art. 934 cod. civ., un tale accertamento – deduceva la ricorrente – doveva ritenersi coperto da giudicato.

La Corte perimetrava diversamente l'accertamento definitivizzato: le sentenze di merito avevano *solo accertato che il fabbricato preesistente al terremoto, pur essendo composto da distinte unità immobiliari, con accessi e scale separate, ma interconnesse nella parte centrale, doveva essere considerato come un **condominio***, e che per esso si era verificato il perimento totale ex art. 1128 comma 1° cod. civ., per cui per la sua ricostruzione sarebbe stato necessario il consenso di tutti i condomini.

Osserva – poi - la Corte che un tale accertamento **non ha affatto definito che l'intera area di sedime delle unità immobiliari che facevano parte del condominio prima del terremoto fosse oggetto di comunione indivisa** tra tutte le parti.

Sulla scorta di un tale mancato accertamento sulla proprietà condivisa dell'area, legittimamente la sentenza impugnata ha rilevato che parte appellante non aveva fornito prova della sua comproprietà sull'area di sedime del fabbricato ricostruito, oggetto di causa.

Ne possiamo desumere che nei – fortunatamente non frequenti – casi definiti dall'art. 1128 c.c. non basta provare la preesistenza del condominio ed il suo perimento totale: per definire il nuovo insorgere della comunione occorre dimostrare (per il tramite dell'operatività dell'istituto dell'accessione, ove non vi sia il consenso unanime di tutti i condomini) la comproprietà del sedime, a cui (secondo il canone del *quidquid inaedificatur solo cedit*) la costruzione realizzata da un comunista, irrimediabilmente accede.

Il presupposto per l'attribuzione al condomino del fabbricato condominiale, oggetto di perimento totale, di un diritto di comproprietà sull'area di sedime residua dopo il perimento, e per accessione anche sul fabbricato su di essa ricostruito, secondo le sentenze della Corte di Cassazione n. 6198 del 16.3.2011 e n. 3933 del 22.9.1989 richiamate nella motivazione della sentenza n. 103/2012, è che i **condomini siano anche comproprietari dell'area di sedime del fabbricato condominiale oggetto di perimento utilizzata per la ricostruzione del nuovo edificio**, una tale condizione, rileva la Cassazione, era stata esclusa in base agli accertamenti di fatto compiuti dal CTU. Da ciò il rigetto del ricorso.

- ancora sulla legittimazione all'impugnazione dell'amministratore e sulla responsabilità (oggettiva e non "presunta") da cosa in custodia, in ragione all'aspettativa di una ragionevole cautela del danneggiato -

Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. III, 02/05/2024, n.11863**, resa in una controversia quasi "seriale" su responsabilità risarcitoria da cosa in custodia.

L'attrice agiva nei confronti del condominio chiedendone la condanna al risarcimento dei danni subiti a causa di un sinistro occorsole nel *discendere le scale esterne dell'edificio condominiale, causa (in tesi difensiva) l'assenza di corrimano e l'insidia determinata dall'incavo di alloggiamento dello zerbino, era caduta rovinosamente a terra, riportando lesioni che documentava.*

Il condominio si costituiva e, previa richiesta di chiamata in causa dell'assicuratrice r.c., contestava ogni responsabilità, chiedendo il rigetto della domanda.

La compagnia terza chiamata si associava alle difese svolte dal proprio assicurato.

Il Tribunale rigettava la domanda, compensando le spese.

Analoga determinazione (integrale conferma della decisione di primo grado) assumeva il giudice di appello.

La danneggiata (meglio, i suoi eredi) ricorrevano per Cassazione, incontrando – come si vedrà – il favore della Corte.

Due sono le questioni che meritano qui particolare disamina.

a) legittimazione processuale dell'amministratore

Eccezioni, i ricorrenti, l'inammissibilità del controricorso, per difetto di legittimazione dell'amministratore.

Eccezione che viene giustiziata dalla Corte, richiamando sistemicamente arresti consolidati.

Infatti:

- è ammaestramento costante (per tutte si citano Cass. n. 7095/2017, n. 1451/2014, n. 27292/2005 e n. 10274/2002), quello in forza del quale in tema di condominio di edifici, **l'amministratore in nome del condominio** può agire in giudizio e proporre impugnazioni, nell'ambito delle **attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c.**, anche **senza apposita**

autorizzazione (e tale potere perdura anche nel caso di cessazione dalla carica, **fino alla sostituzione**): l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso

- quando **la causa esorbita dai limiti di attribuzione stabiliti dall'art. 1130 c.c.**, l'amministratore in caso di contestazione, deve dare la **prova di essere autorizzato** a promuovere l'azione contro i singoli condomini o terzi, mediante la produzione della delibera dell'assemblea condominiale dalla quale risulti che egli è l'amministratore e che gli è stato conferito mandato a promuovere l'azione giudiziaria: è a questa ipotesi – ribadisce la Cassazione – che si riferisce la sentenza n. 18331/2010 delle Sezioni Unite, che ha esplicitato la regola della *necessità dell'autorizzazione assembleare, sia pure in sede di successiva ratifica* (Cass. n. 21313/2017)
- la persona fisica costituita in giudizio, che rilasci il mandato al difensore nella qualità di legale rappresentante dell'ente di gestione, **in caso di mancata contestazione, non ha l'onere** di dimostrare tale veste (Cass. n. 8520/2003)
- quando sia necessaria la “legittimazione assembleare”:
 - a) la delibera condominiale con la quale si autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio vale per tutti i gradi dello stesso, con implicito conferimento della facoltà di proporre impugnazione (Cass. n. 16983/2005; n. 1416/1987);
 - b) in considerazione della sua valenza generale, si è esteso tale principio, affermato con riferimento al giudizio di merito, anche al promovimento del giudizio di cassazione (Cass. n. 2584/2010).

Dunque – in punto legittimazione – occorre distinguere, a seconda che la causa rientri – o meno – nel perimetro definito dall'art. 1130 c.c. (in sintesi, com'è noto: *1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio*) solo ove la controversia esorbiti da tali limiti l'amministratore necessita di autorizzazione preventiva o ratifica successiva da parte dell'assemblea (tenendo conto che l'art. 1131 c.c. prevede che “*Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni*”).

Poichè – a tacer d'altro – la legittimazione processuale dell'amministratore (oltre ad esser definibile con il riferimento al “governo delle cose comuni”, posto che il danno riguardava la “custodia” delle scale esterne condominiali) non era stata contestata nella sede di merito, si doveva ritenere che legittimamente l'amministratore ha dato mandato al difensore ai fini della presentazione del controricorso.

b) il danno da cosa in custodia

Anche qui la Corte ribadisce principi assolutamente consolidati, partendo da un dato troppo spesso dimenticato: quella definita dall'art. 2051 c.c. è una “responsabilità oggettiva” (id est, responsabilità senza colpa) e non una colpa presunta.

Veniva dedotta la **violazione e falsa applicazione degli artt. 2051 e 2043 c.c.** nella parte in cui la corte territoriale ha affermato (p.6) che: “... per la configurabilità della responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. non è sufficiente l'esistenza di una relazione oggettiva tra la cosa in custodia e l'evento

dannoso; infatti, tale tipo di responsabilità sussiste essenzialmente a fronte della precisa ricorrenza di due presupposti: l'alterazione della cosa che per le sue intrinseche caratteristiche determina la configurazione nel caso concreto della cosiddetta insidia (o trabocchetto), la imprevedibilità ed invisibilità di tale alterazione per il soggetto che, in conseguenza della situazione di pericolo, subisce un danno...".

Si dolevano (giustamente, atteso il risultato al quale è pervenuta poi la Corte) che i giudici del merito avessero confuso gli elementi costitutivi della responsabilità ex art. 2051 c.c. con quelli di cui all'art. 2043 c.c.: invero la responsabilità del custode disciplinata dall'art. 2051 c.c. costituisce ipotesi di responsabilità oggettiva, e non di colpa presunta, e che per la sua applicazione è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, evidenziando come il condominio non avesse in alcun modo assolto al proprio onere di dare la prova del caso fortuito, e cioè l'esistenza di un fattore estraneo che, per il carattere dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità, fosse idoneo ad interrompere il nesso di causalità, onde esimerlo da responsabilità.

La fondatezza del motivo si collega ad un orientamento che può dirsi definitivizzato fin dal 2018, a seguito delle ordinanze n. 2482, 2479 e 2480, le quali ha avuto modo di precisare che:

- in tema di responsabilità civile per danni da cose in custodia, la **condotta del danneggiato**, che entri in interazione con la cosa, si atteggia **diversamente a seconda del grado di incidenza causale** sull'evento dannoso, in applicazione - anche ufficiosa - dell'art. 1227, comma 1, c.c., richiedendo una valutazione che tenga conto del **dovere generale di ragionevole cautela, riconducibile al principio di solidarietà espresso dall'art. 2 Cost.**,
- quanto più la situazione di possibile danno è suscettibile di (a) essere **prevista e superata attraverso l'adozione da parte del danneggiato** delle cautele normalmente attese e prevedibili in rapporto alle circostanze, (b) **tanto più incidente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente** del medesimo nel dinamismo causale del danno,
- tale relazione (diligenza – responsabilità evitativa) può arrivare fino al punto di rendere possibile che il **comportamento del danneggiato 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.*

Questo principio di diritto è – quindi – risultato assolutamente condiviso dalla giurisprudenza di legittimità successiva (Cass. n. 27724/2018; n. 20312/2019; n. 38089/2021; n. 35429/2022; nn. 14228 e 21675/2023), anche a Sezioni Unite (Cass. n. 20943/2022) – ed è stato poi ancor più di recente riaffermato (Cass. n. 11152/23) che ha ribadito che

- la **responsabilità ex art. 2051 c.c. ha natura oggettiva** - in quanto si fonda unicamente sulla dimostrazione del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno, non già su una presunzione di colpa del custode – e non integra un' ipotesi di colpa presunta
- quindi, tale responsabilità può essere **esclusa**:
 - a) dalla prova del **caso fortuito** (che appartiene alla categoria dei fatti giuridici), senza intermediazione di alcun elemento soggettivo,
 - b) oppure dalla **dimostrazione della rilevanza causale**, esclusiva o concorrente, alla produzione del danno (entrambi quelli sottoelencati rientrano nella categoria dei fatti umani)

- **della condotta del danneggiato** (colpa ex art. 1227 c.c. - *Se il fatto colposo del creditore ha concorso a cagionare il danno, il risarcimento è diminuito secondo la gravità della colpa e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate [II]. Il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza - bastando – per l'esclusione della responsabilità – tale colpa Cass. n. 21675/2023; Cass. n. 2376/2024)*
- **o di un terzo** (e, dunque, l' oggettiva imprevedibilità e imprevenibilità rispetto all'evento pregiudizievole
- **la valutazione del giudice del merito sulla rilevanza causale** esclusiva della condotta del leso costituisce un **tipico apprezzamento di fatto**, come tale incensurabile in sede di legittimità, ove scevro da quei soli vizi logici o giuridici ancora rilevanti ai fini del n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ. (tra cui l'apparenza della motivazione per manifesta fallacia o falsità delle premesse od intrinseca incongruità o inconciliabile contraddittorietà degli argomenti: Cass. 16502/2017).

E' - dunque - evidente (osserva la Corte) l'errore in cui sono incorsi i giudici del merito e che hanno imposto la cassazione con rinvio, atteso che:

a) ha premesso che che: "per la configurabilità della responsabilità di cui all'*art. 2051 c.c.* non è sufficiente l'esistenza di una relazione oggettiva tra la cosa in custodia e l'evento dannoso; infatti, tale tipo di responsabilità sussiste essenzialmente a fronte della precisa ricorrenza di *due presupposti*: l'alterazione della cosa che per le sue intrinseche caratteristiche determina la configurazione nel caso concreto della cosiddetta *insidia (o trabocchetto)*, la *imprevedibilità* ed invisibilità di tale alterazione per il soggetto che, in conseguenza della situazione di pericolo, subisce un danno";

b) ha affermato che "secondo la rappresentazione dei fatti fornita dalla stessa parte attrice, la caduta de qua è originata dall'*incespicamento accidentale* nel discendere le scale e, dunque, *non sussiste alcuna correlazione* tra le res e l'evento dannoso, in quanto il danno non è eziologicamente riconducibile alla cosa".

L'affermazione, dice la Corte, è tautologica, perché non specifica in che cosa sarebbe consistita la condotta colposa della danneggiata (tale da recidere il nesso causale tra la cosa custodita dal condominio ed il sinistro): poiché, se è vero che non certo ogni **caduta** su di una scala è una caduta a causa della scala, *occorre stabilire che in concreto quella sia avvenuta per fatto colposo del danneggiato (o per fatto imprevedibile di un terzo)*.

***** ***** *****

- un riepilogo sistemico sul dissenso rispetto alle liti e sulla differente fattispecie della stipula di polizza di difesa legale a vantaggio del condominio -

Di portata potremmo dire quasi istituzionale la pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 03/05/2024, n.11891**.

E' opportuno un richiamo al dato testuale della norma, chè è l'art. 1132 c.c.

[I]. *Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.*

[II]. *Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.*

[III]. *Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente*

Il giudice di pace, con sentenza confermata dal tribunale, accoglieva la domanda della condomina di annullamento della delibera assunta dal Condominio, **in cui si poneva l'addebito ai condòmini pro quota delle spese per la stipulazione di una polizza legale.**

Secondo il giudice del merito la stipula di una polizza di tutela legale da parte del Condominio avrebbe comportato che tutti i condòmini sarebbero tenuti pro quota al pagamento del relativo premio, sì che nell'ipotesi di lite avanzata da parte del Condominio, anche il condòmino che intenda sottrarsi ad essa, manifestando il proprio dissenso, sarebbe comunque tenuto a sopportarne le spese, indirettamente, mediante il pagamento pro quota del premio assicurativo, in violazione dell'art. 1132 cod. civ., norma che riconosce il diritto di ciascun condòmino di dissociarsi dalle iniziative giudiziarie intraprese nell'interesse comune, esercitando diritto di rivalsa nei confronti del condominio per ciò che ha dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Proponeva ricorso per cassazione il condominio soccombente, che la Corte accoglieva, ponendo il seguente (sistemico) argomentare.

A) il dissenso ha solo un'efficacia interna e riguarda il rapporto tra condominio soccombente e gli altri condòmini (sostanzialmente le spese da anticipare per la difesa tecnica: avvocato e CTU), ma non afferisce in alcun modo verso l'esterno (cioè verso la parte vittoriosa che richiama il rimborso del carico suntuario in una lite - che esorbita dalla competenza dell'amministratore - che ha visto soccombente il condominio

Secondo il condominio il principio sotteso all'**art. 1132 cod. civ.** (di cui veniva eccepita la violazione) non è semplicemente quello di tutelare un condòmino dissenziente, bensì anche quello di tutelare la maggioranza condominiale: pertanto, il condòmino che non voglia sottoscrivere la polizza di tutela legale manterrà comunque intatto il proprio diritto di dissociazione rispetto ad una lite, con conseguente salvezza rispetto ad ogni spesa di soccombenza e con intatta l'azione di rivalsa nei confronti dei condòmini (Cass. n. 15360 del 06.12.2001 "In materia di condominio, in difetto di una specifica disposizione normativa che inibisca la partecipazione del condòmino dichiaratosi dissenziente rispetto all'instaurazione di una lite giudiziaria, alle successive deliberazioni assembleari concernenti il prosieguo della controversia, non può essere legittimamente disconosciuto al suddetto condòmino il diritto di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere, quindi, al pari degli altri e continuando a sostenere la propria originaria avversa opinione, alla formazione della volontà comune sullo specifico argomento dell'abbandono della lite; nè può dedursi al riguardo - pur nella riconosciuta estensibilità al condominio del disposto dell'art. 2372 c.c. di portata generale in materia societaria - un'astratta ipotesi di conflitto di interessi, in quanto questo va dedotto in concreto e può essere riconosciuto soltanto ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condòmini, il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio. ").

Evidenziava poi il condominio che la polizza di tutela legale copriva:

- le eventuali spese di soccombenza,
- le spese di assistenza legale del proprio difensore e dei propri consulenti tecnici.

Delle **spese di "gestione della lite"**, osservava il condominio ricorrente, **nemmeno il condòmino dissenziente andrebbe esente, perché il "dissenso" ha unicamente un'efficacia interna, riguarda, cioè, il rapporto tra condominio soccombente e gli altri condòmini**, consentendo al condòmino dissenziente di andare – per le liti che l'amministratore non può autonomamente gestire o promuovere, ex art.1130 c.c. - di andar **esente dalle conseguenze negative (spese) della lite deliberata dal condominio**. Il dissenziente può **agire in rivalsa** (se escusso) e **non deve concorrere alle spese necessarie per il giudizio**. Questo dissenso non impatta in alcun modo verso l'esterno

(cioè nel rapporto tra il condominio è la parte vittoriosa che richiama il pagamento di quanto dovuto in forza della sentenza che ha visto il condominio soccombente).

Quindi, la delibera assembleare oggetto di impugnazione non andava a violare l'art. 1132 cod. civ., in quanto non sterilizzava il diritto della condòmina opponente alla dissociazione dalla lite, bensì si poneva la condòmina stessa al riparo da eventuali spese, non solo di soccombenza, che dovessero in futuro derivarle.

B) l'art. 1132 c.c. riguarda solo la delibera assembleare che sia adottata per promuovere (o per resistere a) una controversia attuale, non eventuale (qual è quella presupposta dalla polizza di tutela legale)

Inoltre il passaggio della sentenza che fa riferimento ad eventuali future spese di lite coperte dal pagamento del premio assicurativo contrasta con il **primo comma dell'art. 1132 cod. civ. il quale, fa riferimento a delibera assembleare per promuovere (o per resistere a) una controversia attuale, non eventuale**. In altri termini, il presupposto tassativamente previsto dall'art. 1132 cod. civ. è quello della sussistenza della lite (Cass. n. 5163 del 10.06.1997 “*Non può essere legittimamente ricompresa, tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale, la autorizzazione concessa all'amministratore a nominarsi un difensore che lo assista in un processo penale (sia pur scaturente da vicende riguardanti le parti comuni dell'edificio), ovvero la assunzione delle relative spese da parte dei condomini, pur con esonero di quelli dissenzienti, dovendosi tale delibera (che esorbita dalle attribuzioni che definiscono la competenza dell'organo collegiale) ritenersi affetta da nullità assoluta, per impossibilità dell'oggetto, e risultando estranea alla rappresentanza del condominio ogni vicenda di responsabilità penale, attese la natura personale, ai sensi dell'art. 27, comma 1, cost. “*), al quale non può essere equiparato la decisione assembleare di sottoscrivere una polizza di tutela legale.

Il collegamento logico dei due motivi ne giustifica la trattazione congiunta e l'accoglimento.

Richiama la Corte una propria pronuncia che accoglieva il ricorso incidentale del condominio verso altra sentenza di merito resa tra le stesse parti, affermando la legittimità (contrariamente a quanto ritenuto dai giudici del merito) della stipula di un contratto assicurativo per tutela legale, ritenendo tale fattispecie (a differenza di quanto affermato dalla Corte di prossimità) non contrastante con il disposto di cui all'art. 1132 cod. civ.

La Cassazione intende dare, così, continuità all'orientamento espresso con detta decisione (Cass. Sez. 2, n. 23254 del 20.08.2021, *L'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 c.c., può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condomini, **non potendo siffatta deliberazione intendersi contraria all'art. 1132 c.c.**, stante la pressoché totale **divergenza di contenuti** e di funzione tra l'oggetto del contratto in esame e la menzionata norma, giacché quest'ultima (1132 c.c., appunto:*

1) esclude l'onere del dissenziente di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d'esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone tuttavia immutato, nell'inverso caso d'esito della lite favorevole, quello di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa, ove risultino irripetibili dalla controparte;

2) opera per le sole controversie eccedenti dalle attribuzioni demandate all'amministratore ex artt. 1130 e 1131 c.c., supponendo come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi;

3) postula una rituale manifestazione di dissenso del singolo condomino rispetto alla singola lite deliberata dall'assemblea, dissenso che, ad un tempo, non è impedito dalla stipula di una polizza per la tutela legale del condominio, né può impedire la conclusione di un tale contratto;

4) lascia comunque il condomino dissenziente identicamente esposto verso i terzi per le conseguenze negative della responsabilità del condominio, fornendogli soltanto un meccanismo di rivalsa.)

Queste argomentazioni sono interamente “fatte proprie” dalla decisione in commento, affermandosi (e ribadendosi) che l'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 cod. civ., può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condòmini.

C) limiti alla sindacabilità dell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 cod. civ., in tema di polizza per la tutela legale

Una delibera che autorizzi l'amministratore a stipulare una polizza di tal fatta

- può esser **sindacata** dell'autorità giudiziaria con **esclusione** di ogni valutazione di merito e del controllo sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea
- **non** è, comunque, **contraria all'art. 1132 cod. civ.**, stante la pressoché totale divergenza di contenuti e di funzione tra l'oggetto del contratto in esame e la menzionata norma, giacché l'**art. 1132 c.c.**:

1) si limita a contemplare l'esonero del dissenziente dalla "responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza" e, dunque, esclude l'onere di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d'esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone tuttavia immutato, nell'inverso caso d'esito della lite favorevole per il condominio, l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa ove risultino irripetibili dalla controparte (cfr. Cass. Sez. 2, 05/12/2001, n. 15360 *In materia di condominio, in difetto di una specifica disposizione normativa che inibisca la partecipazione del condomino dichiaratosi dissenziente rispetto all'instaurazione di una lite giudiziaria, alle successive deliberazioni assembleari concernenti il prosieguo della controversia, non può essere legittimamente disconosciuto al suddetto condominio il diritto di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere, quindi, al pari degli altri e continuando a sostenere la propria originaria avversa opinione, alla formazione della volontà comune sullo specifico argomento dell'abbandono della lite; nè può dedursi al riguardo - pur nella riconosciuta estensibilità al condominio del disposto dell'art. 2373 c.c. di portata generale in materia societaria - un'astratta ipotesi di conflitto di interessi, in quanto questo va dedotto in concreto e può essere riconosciuto soltanto ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio.);*

2) opera per le sole controversie eccedenti dalle attribuzioni demandate all'amministratore ex artt. 1130 e 1131 cod. civ., in quanto suppone come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi (Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5163; Cass. Sez. 2, 02/03 1998, n. 2259; per tutte quest'ultima Cass. sez. 2, 20/03/2017, n. 7095 *L'amministratore di condominio, tenuto conto delle attribuzioni demandategli dall'art. 1131 c.c., può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, atteso che, in dette ipotesi, non è consentito al singolo condomino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in ordine alle*

conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 c.c., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa.);

3) postula una rituale manifestazione di dissenso del singolo condòmino rispetto alla singola lite deliberata dall'assemblea, dissenso che, ad un tempo, non è impedito dalla stipula di una polizza per la tutela legale del condominio, né può impedire la stipula di un tale contratto;

4) lascia comunque il condòmino dissenziente identicamente esposto verso i terzi per le conseguenze negative della responsabilità del condominio, fornendogli soltanto un meccanismo di rivalsa (così Cass. Sez. 3, 19/07/2012, n. 12459 – in motivazione - *Ora, l'art. 1132 c.c., regola la posizione del condòmino dissenziente verso i terzi implicitamente e lo fa secondo un principio che rende indifferenti i terzi creditori del condominio rispetto alla manifestazione di dissenso, per cui il condòmino dissenziente resta esposto verso i terzi come gli altri condòmini e, quindi, nella logica accolta dalle Sezioni Unite risponde proporzionalmente alla sua quota, cioè pro parte. La regola implicita si desume dalla previsione del meccanismo di rivalsa a favore del condòmino dissenziente. La previsione implica infatti che il condòmino dissenziente sia esposto verso i terzi e possa subire le conseguenze negative della responsabilità del condominio nei loro confronti e, dunque, alla stregua dell'insegnamento delle Sezioni Unite, nei limiti della sua quota di partecipazione.*

Ne deriva che il terzo che si è formato un titolo esecutivo nei confronti del condominio non può pretendere di utilizzare il titolo contro i condòmini non dissenzienti provvedendo di sua iniziativa ad addebitare la quota del condòmino dissenziente a ciascuno dei condòmini non dissenzienti pro quota, perchè il diritto di far valere la posizione di dissenso è attribuito al condòmino dissenziente in via di rivalsa. Semmai può ipotizzarsi che il terzo ottenga dal condòmino dissenziente, sulla base di un accordo convenzionale, di essere surrogato nelle ragioni che egli avrebbe verso gli altri condòmini e, quindi, nella pretesa di rivalsa verso gli altri condòmini.).

D) la conseguenza in tema di riparto della spesa

E, dunque, conclude la Corte è altrettanto **evidente la diversità** tra le spese (che afferiscono al questione del dissenso – interno - rispetto alle liti) e spese derivanti dalla conclusione della polizza assicurativa.

Queste ultime, come ogni altra spesa di gestione, contratta – cioè – per il soddisfacimento di **obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse**, vanno ripartite nei rapporti interni fra i singoli condòmini ai sensi dell'**art. 1123 cod. civ.**, e le spese di lite per il caso di soccombenza di cui all'art. 1132 cod. civ.

-danni da infiltrazione e copertura assicurativa: solo se la “causa” proviene da beni condominiali la garanzia è operativa -

La decisione resa da **Cassazione civile sez. III, 07/05/2024, n.12287** si occupa di una fattispecie ricorrente: la richiesta di risarcimento dei danni, causati da infiltrazioni di acqua, ai locali, e alle merci ivi depositate, rivenienti dalle perdite che dai soprastanti locali di proprietà del convenuto nei quali era esercitata l'attività alberghiera (da parte di altro soggetto);

Il convenuto si costituì in giudizio e chiamò in causa il Condominio che, nel costituirsi, chiamò in causa, previa autorizzazione giudiziale, la propria compagnia d'assicurazione.

Il Tribunale condannò il convenuto al risarcimento dei danni in favore dell'attore.

La Corte di appello ha rigettato l'impugnazione principale (afferente sostanzialmente il quantum) e quella incidentale, pronunciando sulle spese.

Questa sentenza veniva ricorsa per Cassazione dal soccombente.

La Corte attestava la palese infondatezza del motivo con cui veniva messa in discussione l'imputabilità-riferibilità della causa del danno, perché l'interpretazione data dalla Corte d'appello alla

clausola del contratto di assicurazione (interpretazione che si innerva in una valutazione di fatto preclusa al giudice di legittimità) è coerente e logica ed è nel senso che la causa dello spargimento dell'acqua, ossia delle infiltrazioni, era da imputarsi alla parte dell'immobile in condominio di proprietà esclusiva dell'attore, e non, invece, come implicitamente asserisce il ricorrente, a una parte comune dell'edificio. Il fatto – dunque – che la “causa del danno” fosse essenzialmente riferibile alla proprietà solitaria esclude la sua riferibilità eziologica al condominio: solo qualora fosse stato accertato, nel merito (e con valutazione di merito il che non avvenne) che la perdita d'acqua era imputabile a una parte comune dell'immobile, sarebbe stata operativa la garanzia assicurativa aggiuntiva, originariamente esclusa.

Per il resto, ricorda la Corte, è corretta la decisione di merito della Corte territoriale, che, accertato - appunto - che la “causa del danno” era essenzialmente riferibile alla proprietà solitaria, ha ascritto al singolo condomino-proprietario (e non al condominio) la responsabilità delle infiltrazioni in quanto custode, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., dell'immobile, o meglio, della parte di immobile, dal quale l'acqua si era diffusa, vieppiù in assenza di prova sul caso fortuito (unica fattispecie idonea ad escludere la ricorrenza della responsabilità oggettiva – e non presunta - prevista da detta norma).

Ribadisce la Corte che la responsabilità di cui all'**art. 2051 cod. civ.** ha natura oggettiva - in quanto si fonda unicamente (per la sua natura oggettiva) sulla dimostrazione del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno, non già su una presunzione di colpa del custode - e può essere esclusa o dalla prova del caso fortuito (che appartiene alla categoria dei fatti giuridici), senza intermediazione di alcun elemento soggettivo, oppure 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), caratterizzate dalla colpa di cui all'art. 1227 cod. civ. e, indefettibilmente, almeno la seconda (per la prima bastando la colpa del lesore: Cass. n. 21675 del 20/07/2023 Rv. 668745-01), dalla oggettiva imprevedibilità e imprevedibilità rispetto all'evento pregiudizievole;

Nel concreto (e qui la Corte sembra, nei fatti, porre una *sorta di limnea-guida operativa*) *la controversia è stata risolta con univoca riconduzione della responsabilità nella causazione del danno alla cosa intesa come appartamento sovrastante, comprensivo degli impianti, mentre il proprietario se ne è presunto custode e, in quanto tale, investito permanentemente delle relative potestà di gestione, **anche nel caso di utilizzo da parte di terzi** (il caso fortuito integrandosi solo con un'azione imprevedibile e non altrimenti impedibile posta in essere da costoro), mentre la provenienza delle infiltrazioni dal sovrastante appartamento è indubitabile.*

- una precauzione di ordine generale, quando il condominio è datore di lavoro, nel caso di regresso INAIL e copertura assicurativa -

Utile cautela (soprattutto considerando che il condominio – e, per esso, l'amministratore, è solito assumere la veste di datore di lavoro) è suggerita (e rimarcata) da **Cassazione civile sez. lav., 07/05/2024, n.12418**, anche se si tratta di decisione resa in un giudizio che non vedeva direttamente coinvolto il condominio.

In riforma della pronuncia di primo grado, la Corte d'appello rigettava la domanda di manleva svolta dalla convenuta nei confronti della compagnia di assicurazione e avente ad oggetto la condanna subita in ragione dell'accoglimento dell'azione di regresso ex artt.10 e 11 d.P.R. n.1124/65 svolta dall'Inail nei confronti quale responsabile, insieme ad altri soggetti, di un infortunio mortale sul lavoro.

Riteneva la Corte che la copertura assicurativa fosse esclusa per omessa dolosa denuncia dell'infortunio, che era occorso nel 2003, mentre la denuncia di infortunio era stata inoltrata alla compagnia nel 2007, *dopo il ricevuto rinvio a giudizio per omicidio colposo*, e dopo che l'Inail gli aveva inviato lettere di diffida minacciando l'azione di regresso.

Quello che qui interessa è il terzo motivo, ritenuto dalla Corte infondato.

Veniva, per quel che qui interessa, dedotta la violazione e falsa applicazione degli artt.1913 e 1915 c.c. asserendo che non vi era stato ritardo nella denuncia di infortunio, poiché la manleva aveva ad oggetto l'azione di regresso dell' Inail, e questa presuppone la condanna penale del responsabile, ai sensi degli artt.10 e 11 d.P.R. n.1124/65. Prima del passaggio in giudicato della sentenza di condanna in sede penale, non sussistendo il diritto di regresso non vi era obbligo di denuncia, e questa fu inoltrata alla compagnia nel 2007, ovvero ben prima del passaggio in giudicato della sentenza penale, avvenuto nel 2010.

Premette la Cassazione che la questione della decorrenza o meno del termine di denuncia dal passaggio in giudicato della sentenza penale, non era stata decisa con orientamento già consolidato al tempo della proposizione del ricorso.

Nel merito, dice la Cassazione, anche ad ammettere il passaggio in giudicato successivo alla inoltrata denuncia del 2007, il **termine di tre giorni per la denuncia non decorre da tale passaggio in giudicato**. Al contrario, l'**art.1913 c.c.** fa decorrere (con previsione, dice la Corte, confermata dalla corrispondente clausola contrattuale) il **termine della denuncia dalla conoscenza dell'infortunio**. La ratio – il passaggio è testuale - della previsione è quella di consentire all'assicuratore la **tempestiva conoscenza del sinistro e del danno** (Cass.3044/97), prima ancora che l'azione risarcitoria possa concretamente essere esercitata. Ne deriva che il passaggio in giudicato della sentenza penale non può dunque far decorrere il termine di denuncia (perché successiva – e di molto – all'epoca di effettiva conoscenza del danno).

- negatoria servitutis, rispetto delle distanze legali e differenziazione dell' intensità dell' uso di bene comune ex art.1102 c.c. -

Principi di specifica rilevanza processuale, in una più complessa questione di distanze ed uso della cosa comune, sono posti da **Cassazione civile sez. II, 08/05/2024, n.12480**.

La perimetrazione dei principi che andiamo a riportare trae origine da un contenzioso introdotto dall' iniziativa assunta da parte attrice, proprietaria di un appartamento sito al piano terra, adibito ad uso abitativo e fornito di un'unica finestra (rectius apertura) che dava aria e luce all'immobile, che conveniva in giudizio il proprietario dell'appartamento sovrastante ed un terreno adiacente allo stabile, *lamentando che quest'ultimo aveva realizzato abusivamente dapprima un terrazzo a livello del suo appartamento, e poi nel giardino sottostante un vano lavanderia, avente come tetto il terrazzo ed appoggiato al muro dello stabile* appropriandosi dello spazio antistante il muro, vano che aveva inglobato la suddetta apertura dell'immobile dell'attrice, impedendo del tutto l'entrata di aria e luce nello stesso.

Il convenuto, nel costituirsi in giudizio, sosteneva che l' attrice aveva allargato arbitrariamente il suo preesistente punto luce dopo la realizzazione della veranda, che comunque essendo circondata da vetrate, non aveva compromesso l'utilità che l'immobile di costei traeva dall'apertura oggetto di causa: l'azione, quindi, appariva – se non emulativa - quantomeno come ripicca per il fatto che altro condominio, su impulso del convenuto, si era opposto all'appropriazione da parte dell'attrice di un corridoio condominiale.

Il Tribunale, rilevato che quella in contestazione doveva esser qualificata come luce ingrediente, perché posta ad un'altezza dal pavimento inferiore ad un metro e mezzo e munita di inferriate che impedivano di inspicere e prospicere in alienum, e la cui chiusura ad opera del vano veranda aveva reso insalubre l'appartamento dell'attrice, accertava che il convenuto -senza alcun consenso o autorizzazione del Condominio, con la realizzazione del vano veranda, in aderenza al suo sovrastante terrazzo ed in appoggio al muro perimetrale condominiale, aveva violato l'art. 1102 cod. civ., appropriandosi di una parte comune (il muro perimetrale condominiale), ed impedendo all'

attrice di fare parimenti uso del bene comune, che in precedenza le permetteva, attraverso la luce ingrediente, di fruire di aria e di luce per il suo appartamento al piano terra. Statuiva – conseguentemente e riqualificata la domanda - che fosse arretrato il vano veranda alle distanze di legge (non specificate), rigettando ogni altra domanda.

La Corte d'Appello, dopo avere ritenuto tardivamente invocate l'usucapione del diritto di mantenere il vano veranda a distanza inferiore a quella legale, la facoltà di chiusura della luce ingrediente ex art. 904 cod. civ., e la non qualificabilità dell'immobile servito dalla luce, inferiore a 45 mq, come appartamento abitabile, accoglieva il terzo motivo di appello relativo all'asserito vizio di extrapetizione per violazione dell'art. 112 c.p.c. per intervenuta modifica della domanda, che era passata d'ufficio *da actio negatoria servitutis per violazione delle distanze tra costruzioni e dalle vedute, ad azione a tutela del bene comune ex art. 1102 cod. civ.*, così rigettando le domande proposte in primo grado.

Venendo in rilievo una violazione processuale e non sostanziale, incidente sulla validità della decisione impugnata, la Suprema Corte è facultata ad accedere direttamente agli atti del processo per verificare la fondatezza delle censure (vedi in tal senso da ultimo Cass. ord. 4.4.2024 n. 8933; Cass. ord. 2.4.2024 n. 8665; Cass. ord. 27.12.2023 n.36078; Cass. n.375/2005; Cass. n. 12721/2004).

Afferma la Corte, sulla base dell'esame degli atti, che l'azione esercitata con l'atto di citazione e non modificata neppure nella memoria ex art. 183 comma 6 n. 1) c.p.c., fosse *un'actio negatoria servitutis*, in quanto diretta a garantire il rispetto delle distanze legali tra costruzioni dell'art. 873 cod. civ. e dalle vedute ex artt. 900 e 907 cod. civ., a tutela del diritto di proprietà del proprietario dell'appartamento, dotato di un'unica apertura, indicata nella citazione iniziale come finestra e quindi come veduta, ma poi qualificata in sede di CTU e dalla sentenza impugnata come *luce ingrediente irregolare*, perché collocata ad un'altezza superiore a m 2,50 dal piano di calpestio e dotata di un'inferriata che impedisce l'affaccio (sulla qualificazione come actio negatoria servitutis delle azioni volte ad ottenere il rispetto delle distanze legali si richiamano Cass. ord. 21.3.2024 n. 7596; Cass. sez. un. 12.5.2006 n. 13523; Cass. 7.7.1979 n. 3902).

E qui la Corte ricorda che si verifica **extrapetizione** quando da un'*actio negatoria servitutis*, volta a negare l'esistenza di un peso sulla proprietà, si passi ad un'*azione volta a tutelare l'uso del bene comune sulla base dell'art. 1102 cod. civ.* contro modifiche della sua funzione o destinazioni dello stesso incompatibili col pari uso, o con la maggiore intensità dell'uso dello stesso da parte dei comproprietari (vedi in tal senso Cass. n.8048/2019; Cass. 26.5.2008 n. 13568, e sull'incompatibilità tra domanda di costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia e domanda di accertamento di uso comune Cass. 11.9.2000 n. 11930).

E' pacifico (ricorda la Cassazione, richiamando – tra le tante - Cass. n. 18868/2015; Cass. n.15383/2010; Cass. n. 21484/2007; Cass. n. 12471/2001) che *il potere-dovere del giudice di inquadrare nell'esatta disciplina giuridica i fatti e gli atti che formano oggetto della contestazione incontra il limite del rispetto del "petitum" e della "causa petendi"*, sostanziandosi nel divieto di introduzione di nuovi elementi di fatto nel tema controverso, sicché il vizio di "ultra" o "extra" petizione ricorre quando il giudice di merito, alterando gli elementi obiettivi dell'azione (appunto il "petitum" o la "causa petendi" od entrambi), emetta un provvedimento diverso da quello richiesto ("petitum" immediato), oppure attribuisca o neghi un bene della vita diverso da quello conteso ("petitum" mediato), così pronunciando oltre i limiti delle pretese o delle eccezioni fatte valere dai contraddittori. E, dunque, bisogna prestare particolare attenzione nel definire l' esatto ambito oggettivo delle domande proposte, tenendo conto che la tutela del diritto di proprietà (appunto, negatoria servitutis) anche se diritto autodeterminato (e che – quindi- non necessita, se non per la sua immediata allegazione, di specifica perimetrazione giudiziale della singola facoltà ad esso connessa)

è – processualmente parlando – cosa ben diversa (sia sotto il profilo del petitum che sotto quello della causa petendi) da quella afferente l' invocazione della tutela (diritto al pari uso del bene comune) sottesa al disposto dell'art. 1102 c.c.

- strada vicinale soggetta a servitù di uso pubblico e obbligo di concorrere nelle spese di conservazione e godimento -

In un più ampio contesto di giudiziale conflittualità **Cassazione civile sez. II, 08/05/2024, n.12534** si occupa di una fattispecie di sicuro interesse, ma non di frequente ricorrenza.

Per quel che qui interessa va riportato il passaggio motivazionale sul motivo di ricorso. Veniva dedotta la "violazione e falsa applicazione dell' art. 111 Cost. e degli artt. 102 e 107 c.p.c. nonché degli artt. 1104 e 1110 c.c. in relazione all'art. 360 nn. 3 e 4 c.p.c.". Avrebbe errato, dice il ricorrente, la Corte nel confermare l'accoglimento della domanda proposta dal Condominio ai sensi degli artt. 1104 e 1110 c.c. malgrado che il condominio non avesse chiamato in causa il Comune e tutti "gli eventuali terzi proprietari degli immobili" frontisti. Adduceva poi che la Corte di Appello non avrebbe potuto applicare l'art. 1104 né l'art. 1110 c.c. essendo la strada di proprietà esclusiva di essa ricorrente.

Il motivo non incontra il favore della Corte che evidenzia come, più che correttamente la giurisprudenza di legittimità avesse affermato che "La norma dell'**art. 1104 cod. civ.** per cui ciascun partecipante alla comunione deve contribuire nelle spese per la conservazione e il godimento della cosa comune, trova applicazione **pure con riguardo a strada vicinale soggetta a servitù di uso pubblico**, ancorché per la sua amministrazione non risulti costituito il consorzio pubblico, previsto dagli art. 3 del d.l. 1 settembre 1918 n. 1146 e 14 della legge 12 febbraio 1958n. 126, con la conseguenza che **per la manutenzione della detta strada, cui abbia provveduto la comunione dei privati proprietari della stessa questa è legittimata a recuperare da ciascun partecipante la quota dovuta per le spese relative**" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5272 del 28/08/1986).

Per altro verso, s'evidenzia ancora, che **l'obbligazione di rimborso delle spese che grava sul partecipante alla comunione nei confronti del compartecipe che le abbia anticipate per ovviare ad una situazione di trascuranza non è un'obbligazione che coinvolge in alcun modo tutti i partecipanti alla comunione**, ulteriori rispetto a quello nei cui confronti può e deve essere chiesto, pro quota, l'adempimento. In linea generale il litisconsorzio suppone che una domanda debba essere strutturata, per essere utile in modo soggettivamente conforme ad una previsione di legge che imponga la relativa proposizione nei confronti di più soggetti.

La corte ribadisce che **non esiste alcuna previsione di legge che imponga di agire ex artt. 1104 e 1110 c.c. nei confronti di tutti i compartecipi** alla comunione per ottenere da un singolo compartecipe la quota delle spese di sua competenza.

Se anche fosse ravvisabile (il che è da escludere) un' ipotesi di litisconsorzio, il ricorrente non avrebbe potuto limitarsi alla generica allegazione per cui al processo avrebbero dovuto partecipare tutti "gli eventuali terzi proprietari degli immobili" frontisti. E' stato infatti statuito (e la violazione della prescrizione importa difetto di specificità): "In tema di litisconsorzio necessario, la parte che denunci per cassazione la violazione dell'art. 354 c.p.c., in relazione all'art. 102 c.p.c., ha l'onere di indicare nominativamente, nel ricorso, le persone che debbono partecipare al giudizio ai fini dell'integrità del contraddittorio, nonché di documentare i titoli che attribuiscono ai soggetti pretermessi la qualità di litisconsorti, ricadendo sul ricorrente il dubbio in ordine a questi elementi, tale da non consentire alla S.C. di ravvisare la fondatezza della dedotta violazione" (Cass. Sez. 2, Ordinanza n.10168 del 27/04/2018).

ancora sul c.d. uso esclusivo di bene comune dopo le Sezioni Unite: tutti i condomini sono necessari contraddittori

=

Ancora di “uso esclusivo”, peraltro sotto una specifica connotazione processuale si occupa **Cassazione civile sez. II, 09/05/2024, n.12707**

Una condomina convenne davanti al Tribunale il Condominio Apollo, l'amministratrice del condominio e la condomina, chiedendo di accertare in via principale il proprio diritto di uso esclusivo, a carico di una parte del cortile condominiale, con riguardo al posto auto individuato alla lettera d) dell'atto pubblico di trasferimento dell' unità immobiliare.

Venne – quindi – ulteriormente dedotta la responsabilità anche a fini risarcitori della amministratrice condominiale e chiesta la condanna della condomina occupante al rilascio della porzione immobiliare, nonché al risarcimento dei danni.

Il Tribunale rigettò le domande dell' attrice, con statuizione confermata dalla Corte di Appello, che, affermava, fra l'altro, che la delibera approvata dall'assemblea del condominio, con la quale gli otto condomini avevano individuato sedici posti auto nell'area esterna comune e li avevano assegnati in uso esclusivo alle varie unità costituenti il condominio, non aveva dato luogo alla costituzione di alcun diritto reale sul suolo condominiale.

Decisione, quella da ultimo richiamata, che veniva ricorsa per Cassazione.

La Corte, prima di trascorrere all'esame degli articolati motivi, sviluppa un rilievo preliminare

La pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del cosiddetto **diritto di uso esclusivo su una porzione del cortile condominiale** può essere qualificata (a) o come **traslativa della proprietà** della porzione stessa, (b) o come **costitutiva di un diritto reale d'uso**, (c) o come **concessione di un uso di natura obbligatoria** (Cass. Sez. Unite, n. 28972 del 2020; Cass. n. 9069 del 2022).

L'attrice – per altro verso – chiede sia accertato il diritto reale di uso esclusivo a lei spettante con riguardo al posto auto individuato nell'atto pubblico, nell'ambito del cortile di proprietà condominiale.

Sotto il profilo della legittimazione, poi, ricorda la Corte che la **legittimazione passiva dell'amministratore** di condominio per "qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio", ex art. 1131, comma 2, c.c., **non concerne comunque le domande incidenti sull'estensione del diritto di proprietà** o comproprietà dei singoli, le quali devono, piuttosto, essere rivolte **nei confronti di tutti i condomini**, in quanto in tali fattispecie viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale (per tutte, Cass. Sez. Unite, n. 25454 del 2013).

Precisa ancora la Corte che (ex art. 1131 c.c.) il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio si riflette nella facoltà di agire e di resistere in giudizio **unicamente per la tutela dei diritti sui beni comuni**, rimanendone perciò escluse le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni stessi, e, cioè, sulla estensione del relativo diritto di condominio, affare che rientra nella disponibilità esclusiva dei condomini. In tal modo, si assicura anche la regolare corrispondenza tra le attribuzioni dispositive dell'amministratore e dell'assemblea e la legittimazione a far valere nel processo le rispettive posizioni dominicali.

Da queste premesse consegue che la domanda diretta ad ottenere **l'accertamento dell'esistenza di un diritto reale d'uso su un fondo di proprietà condominiale va proposta nei confronti di ciascuno dei condòmini, che soli possono disporre del diritto in questione** (accrescendolo o riducendolo, con proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati), **e non nei confronti dell'amministratore del condominio, il quale, carente del relativo potere di disporre, è perciò sfornito di legitimatio ad causam**, oltre che di legitimatio ad processum per difetto del potere di rappresentanza dei singoli partecipanti, esulando la controversia dalle attribuzioni conferitegli dagli artt. 1130 e 1131 c.c. (cfr. Cass. n. 2279 del 2019; n. 19566 del 2020).

In concreto, poiché la domanda avanzata dall'attrice, in quanto inerente il diritto reale asseritamente gravante sul rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., **si imponeva, dunque, la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini del Condominio**, ricadendosi in una ipotesi di litisconsorzio necessario.

Spetta al giudice di controllare d'ufficio il rispetto del principio del contraddittorio nei casi di litisconsorzio necessario, e tale potere-dovere deve essere esercitato con riferimento a tutte le domande sottoposte al suo giudizio. Dal punto di vista strettamente processuale

- la decisione della causa nel merito non comporta ex se la formazione del giudicato implicito sulla legittimazione ad agire o a resistere o sulla integrità del contraddittorio, ove tali profili non siano stati sollevati dalle parti,
- una questione può ritenersi decisa dal giudice di merito soltanto ove abbia formato oggetto di discussione in contraddittorio,
- la corretta individuazione delle parti attiene alla stessa finalità della funzione giurisdizionale, anche al fine di non pervenire ad una sentenza suscettibile della potenziale proposizione dell'opposizione di terzo ai sensi dell'art. 404 c.p.c. (cfr. Cass. Sez. Unite n. 7925 del 2019; Cass. n. 21703 del 2009).

La conclusione: ai sensi del combinato disposto degli artt. 383, comma 3, e 354 c.p.c., data la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei restanti condomini la causa deve essere **rimessa al Tribunale di Venezia, giudice di primo grado**, che provvederà anche sulle spese di questa fase di legittimità.

- una precisazione di ordine generale: la decorrenza del termine per il maturarsi dell' usucapione acquisitiva nel caso di realizzazione di "costruzione su bene condominiale -

Non è questione (e decisione) di diretta rilevanza in materia condominiale, ma di interesse per il condominio ben può essere **Cassazione civile sez. II, 09/05/2024, n.12733**.

Si discuteva della richiesta di condanna del condomino convenuto ad arretrare un manufatto eretto in violazione delle distanze, ad eliminare le vedute e a cessare lo stillicidio illegalmente costituiti a carico del fondo dell'attore, nonché al risarcimento del danno.

Il convenuto si costituiva chiedendo in via riconvenzionale l'accertamento dell'intervenuta usucapione in loro favore del diritto di mantenere l'edificio a distanza illegale e del diritto di servitù di veduta e scarico.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ma la Corte di Appello andava di diverso avviso, rigettando la riconvenzionale di usucapione e ordinando l'arretramento fino al rispetto di cinque metri dal confine e condannando gli odierni ricorrenti all'eliminazione della veduta, diretta ed obliqua.

Il ricorso per Cassazione veniva rigettato: qui è interessante – per la rilevanza generale della questione - riportare quanto la Corte rileva il tema di individuazione del dies a quo per il maturare dell' usucapione.

Osserva in proposito al Corte che, nel ragionamento seguito dal giudice di merito :

- *l'esistenza della struttura portante dello stabile, in sé, non è idonea a dimostrare che lo stesso avesse, alla data di inizio della costruzione del manufatto, la stessa conformazione finale;*
- sarebbe stato onere degli odierni ricorrenti fornire la prova di tale corrispondenza, in difetto della quale il giudice di merito ha fatto riferimento, ai fini del calcolo del periodo utile per usucapire il diritto di servitù veduta e di scarico, *al momento del completamento dell'edificio*, ravvisando in esso l'unico momento certo in cui lo stabile non ha più subito varianti.

Ciò premesso in fatto, rileva la Corte:

- va ribadito il principio in forza del quale "Al fine della determinazione del **dies a quo** per l'usucapione del diritto di servitù costituito dal mantenimento di una determinata opera a distanza illegale, deve farsi riferimento **non al momento di inizio della costruzione, ma a quello nel quale questa sia venuta ad esistenza**, mercé la realizzazione di **elementi strutturali ed essenziali**, idonei a rivelare anche al titolare del fondo servente l'esistenza di uno stato di fatto coincidente con l'esercizio di un diritto reale di servitù" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28784 del 29/12/2005, Rv. 585911; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 934 del 20/01/2010, Rv. 611004 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11052 del 27/05/2016, Rv. 639938)
- ma, anche vero sia ciò, nel caso che la Corte distrettuale ha affermato, con passaggio decisivo della motivazione (neppure adeguatamente attinto dalla parte ricorrente) che nel caso di specie manca la prova della corrispondenza della struttura (originariamente n.d.r.) esistente a quella definitiva, e dunque proprio la dimostrazione dell'esistenza di quello "stato di fatto coincidente con l'esercizio del diritto di servitù" al quale fanno riferimento i precedenti appena richiamati di questa Corte
- inoltre, gli odierni ricorrenti erano onerati di dimostrare
 - non soltanto l'esistenza della struttura portante del loro edificio alla data di inizio della costruzione,
 - ma anche la corrispondenza della stessa con la conformazione definitiva che lo stabile ha assunto alla data di ultimazione delle opere

- un problema di portata nomofilachica, da decidere in pubblica udienza: l'abitazione del portiere è regolato dagli istituti della locazione o è presidiata da vincoli di natura reale -

Pone, non risolvendolo (ritenendo necessaria una pronuncia in pubblica udienza, con sentenza) un interessante problema **Cassazione civile sez. III, 09/05/2024, n.12766**

Il caso:

Il ricorrentesi aveva acquisito a seguito di aggiudicazione all'incanto, in appartamento sito nell'edificio condominiale e adibito a casa del portiere in virtù di locazione concessa dall'originario proprietario costruttore con contratto di cui si faceva menzione nel regolamento di condominio.

Per l'effetto, intimava al condominio sfratto per finita locazione in relazione a detto immobile.

Il condominio si opponeva eccependo che si trattava di abitazione del portiere ex art. 26 del regolamento; detta destinazione non era mai stata modificata dal condominio; la fattispecie non poteva essere regolata con gli istituti della locazione per l'esistenza di un vincolo reale, come dimostrato sia dall'aggravio al dollaro del canone sia dalla previsione di una revisione biennale del suo ammontare; non poteva comunque considerarsi quella in esame come una locazione ad uso abitativo, essendo conduttore il condominio, ma semmai una locazione ad uso diverso dall'abitazione.

Il Tribunale rigettava la domanda, rilevando che:

- in virtù del regolamento di condominio trascritto, l'immobile era gravato da un vincolo di destinazione, configurante una obbligazione propter rem;
- tale vincolo era connesso alla destinazione dell'immobile a casa del portiere, per cui esso si trasmetteva automaticamente anche agli aventi causa del proprietario e cessava solo con l'eventuale cessazione della destinazione e, quindi, nel caso di soppressione del servizio di portierato, nella specie non dimostrata;

La decisione veniva confermata dalla Corte di appello, secondo cui (il riferimento è, ovviamente, al vecchio testo della disposizione invocata) *"le parti dell'edificio condominiale (locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, parcheggio e locali per i servizi comuni ecc.) indicate al **n. 2 dell'art. 1117 cod. civ.** - che al pari di quelle indicate ai **nn. 1** - parti necessarie all'uso comune - e **3***

– opere, installazioni e manufatti destinati all’ uso comune - *dello stesso articolo sono oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo - **sono anche suscettibili, a differenza delle parti dell'edificio di cui ai citati nn. 1 e 3 di utilizzazione individuale** in quanto la loro destinazione al servizio collettivo dei condomini **non** si pone in termini di **assoluta necessità**; pertanto, in relazione ad esse occorre accertare nei singoli casi se l'atto che le sottrae alla presunzione di proprietà comune contenga anche la risoluzione o il mantenimento del vincolo di destinazione derivante dalla loro natura, configurandosi nel secondo caso l'esistenza di un vincolo obbligatorio propter rem fondato su una limitazione del diritto del proprietario e suscettibile di trasmissione in favore dei successivi acquirenti dei singoli appartamenti anche in mancanza di trascrizione (peraltro possibile ai sensi dell'art. 2646 cod. civ.)" (Cass. n. 11068 del 24/10/1995; n. 5167 del 25/08/1986; v. anche Cass. n. 4435 del 27/03/2001; n. n. 6474 del 25/03/2005);*

Proposto ricorso per Cassazione, la Corte ritiene che *avuto riguardo alla peculiarità della fattispecie ed alla particolare rilevanza nomofilattica delle questioni di diritto poste con il primo motivo di ricorso, si rende opportuna la trattazione della causa in pubblica udienza (art. 375, comma secondo, cod. proc. Civ., demandandosi, dunque, di decidere con sentenza la seguente questione.*

Il primo motivo denuncia "violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362,1363 e ss. cod. civ. in ordine alla interpretazione del regolamento di condominio; dell'art. 1117 cod. civ. nonché dell'art. 112 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 cod. proc. civ.; omessa insufficiente e contraddittoria motivazione ex art. 360 comma 1 n. 3 e 5 cod. proc. Civ." sul presupposto che:

- l'orientamento richiamato in sentenza risulta superato da più recente indirizzo che esclude, nell'ipotesi considerata, la configurabilità di una obbligazione propter rem (Cass. n. 26987 del 24/10/2018; principio ripreso e confermato, in motivazione, da Cass. 18/06/2020, n. 11802);

- il principio applicato dalla Corte di merito richiede comunque l'accertamento, nella specie mancato, che le parti abbiano voluto creare un vincolo non limitato alla durata del contratto di locazione, bensì legato alla durata della destinazione di servizio dell'appartamento ossia del servizio di portierato, verificando se effettivamente la volontà fosse stata quella di costituire e mantenere in perpetuo tale funzione di strumentalità;

- ai fini dell'opponibilità di un vincolo quale quello affermato in sentenza, ne sarebbe stata necessaria la trascrizione mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto (in forza dell'art 17, comma 3, della legge 27 febbraio 1985, n. 52), delle specifiche clausole limitative, ex art. 2659, primo comma, n. 2, e 2665 c.c., non essendo, invece, sufficiente, il generico rinvio al regolamento condominiale.

Dunque, la Corte pronuncerà su:

- a. non configurabilità come obligatio propter rem del vincolo di destinazione assegnato dall' originario proprietario all' immobile destinato ad abitazione del portiere
- b. necessità dell'accertamento che il vincolo riguardi la destinazione al servizio (di portierato) dell' immobile medesimo
- c. necessità – a' fini dell'opponibilità – della trascrizione di detto vincolo (perpetuo di destinazione).

- vizi della cosa venuta: solo azioni edilizie (riduzione del prezzo, risoluzione del prezzo risarcimento del danno): esclusa l'esecuzione in forma specifica per ottenere l'eliminazione dei vizi. -

La decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 10/05/2024, n.12809** definisce – in modo assolutamente incontestabile - l'ambito delle azioni esperibili nel caso di vizi della cosa venduta.

Il caso: alcuni condomini convenivano al giudizio del Tribunale la venditrice dei rispettivi appartamenti e delle parti condominiali, al fine di sentire pronunciare la riduzione del prezzo di acquisto degli immobili, in ragione dei vizi rilevati sugli stessi, o - in subordine - al fine di sentire

condannare la convenuta all'eliminazione dei vizi medesimi a proprie spese, con la sua condanna al risarcimento dei danni patiti, ponendo a fondamento delle domande spiegate le risultanze peritali di cui allo svolto procedimento di accertamento tecnico preventivo ante causam.

La convenuta si costituiva in giudizio eccependo al prescrizione, eccezione che il Tribunale accoglieva, ex art. 1495 c.c. per decorso del termine annuale dall'ultima raccomandata inviata, rispetto alla notifica del ricorso per A.T.P.

I condomini attori proponeva appello, che veniva anch'esso rigettato, con conseguente proposizione del giudizio di Cassazione, che non incontra il favore della Corte, nonostante la fondatezza di uno dei motivi di gravame, la quale – al fine che qui interessa (e che – comunque -in termini più generali – può interessare il condominio) rileva la pregiudizialità del motivo afferente *la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1988,1987 e 1326 c.c. nonché dell'art. 112 c.p.c., per avere la Corte territoriale negato la possibilità di valorizzare l'impegno assunto all'eliminazione dei vizi, per il fatto che gli appellanti non avessero agito richiamandosi a tale separato impegno unilaterale della venditrice, come tale inidoneo a generare un'obbligazione giuridica.*

La pregiudizialità sta nel fatto che la doglianza aggredisce, a monte, la valutazione della sentenza impugnata a mente della quale **la domanda di eliminazione dei vizi non poteva essere accolta, in quanto il relativo petitum non è compreso nel novero delle garanzie edilizie**, che contemplano le sole azioni di risoluzione (actio redhibitoria) e di riduzione del prezzo (actio aestimatoria o quanti minoris): la richiesta di eliminazione non era stata fatta valere in ragione di un'autonoma obbligazione avente fonte convenzionale: così deducendosi un errore di interpretazione della domanda.

Sulla premessa che in tema di compravendita, **la disciplina della garanzia per vizi si esaurisce negli artt. 1490 e ss. c.c.**, che pongono il venditore in una situazione non tanto di obbligazione, quanto di soggezione, esponendolo all'iniziativa del compratore, intesa alla modificazione del contratto od alla sua caducazione mediante l'esperimento, rispettivamente, della actio quanti minoris o della actio redhibitoria, ne deriva che **il compratore non dispone - neppure a titolo di risarcimento del danno in forma specifica - di un'azione di "esatto adempimento"** per ottenere dal venditore l'eliminazione dei vizi della cosa venduta, rimedio che gli compete soltanto in particolari ipotesi di legge (garanzia di buon funzionamento, vendita dei beni di consumo) o qualora il venditore si sia specificamente impegnato alla riparazione del bene (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19652 del 27/08/2013; Sez. 2, Sentenza n. 1269 del 18/01/2013; Sez. U, Sentenza n. 19702 del 13/11/2012).

In concreto, atteso che con la citazione introduttiva del giudizio in prime cure, gli odierni ricorrenti hanno agito invocando, oltre alla riduzione del prezzo, in via subordinata, anche l'eliminazione dei vizi dedotti, facendo espressamente valere, nel corpo dell'atto introduttivo, l'impegno di riparazione assunto dal venditore con espresso ed inequivoco atto d'obbligo.

Quindi, se ne deve dedurre che gli acquirenti avevano fondato la loro richiesta di eliminazione **proprio nella disponibilità manifestata dall'alienante e non già nell'ambito delle garanzie edilizie** di cui all'art. 1492, primo comma, c.c., tra cui non è compresa l'azione di eliminazione dei vizi (diversamente dalla previsione di cui all'art. 1668, primo comma, c.c. in tema di appalto).

Nel dichiarare – inoltre – l'infondatezza dell'altro motivo di gravame, la Corte osserva:

- in tema di garanzia per i vizi della cosa venduta, di cui all'art. 1490 c.c., qualora il venditore si impegni ad eliminare i vizi e l'impegno sia accettato dal compratore, sorge un'autonoma obbligazione di fare, che, ove non estingua per novazione la garanzia originaria, a questa si affianca, rimanendo ad essa esterna e, quindi, non alterandone la disciplina. Ne consegue che, in tale

ipotesi, anche considerato il divieto dei patti modificativi della prescrizione, sancito dall'art. 2936 c.c., l'originario diritto del compratore alla riduzione del prezzo ed alla risoluzione del contratto resta soggetto alla prescrizione annuale, di cui all'art. 1495 c.c., mentre l'ulteriore suo diritto all'eliminazione dei vizi ricade nella prescrizione ordinaria decennale (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 34648 del 24/11/2022; Sez. 6-2, Ordinanza n. 37476 del 30/11/2021; Sez. 2, Sentenza n. 19073 del 06/07/2021; Sez. 2, Sentenza n. 17769 del 26/08/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 16615 del 20/06/2019; Sez. 2, Sentenza n. 14005 del 06/06/2017; Sez. U, Sentenza n. 19702 del 13/11/2012)

- in esito alla mancata accettazione della riparazione quantitativamente e qualitativamente più circoscritta proposta dall'alienante, non si è determinato alcun rapporto obbligatorio, in quanto la nascita di una siffatta obbligazione, anche ai fini del decorso del termine prescrizione (ordinario decennale), avrebbe presupposto che al riconoscimento dei vizi potesse seguire il ravvedimento operoso del venditore, con la concreta incidenza sui beni acquistati divenuti di proprietà dei compratori allo scopo di eliminarli (realizzando i relativi lavori), scopo inibito a monte dal rifiuto degli acquirenti. Non può, dunque in concreto, ritenersi insorta un'autonoma obbligazione in affiancamento, in mancanza dell'accordo tra venditore e acquirente sulla riparazione dei vizi, entro i limiti riconosciuti dal primo, per effetto del solo impegno unilaterale da questi assunto.

In altri termini, l'obbligazione insorge in ragione della conclusione di un contratto novativo o integrativo della garanzia originaria, che postula il consenso dell'acquirente (recte la sua accettazione nel termine stabilito o in quello ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o secondo gli usi ex art. 1326, secondo comma, c.c.), anche per facta concludentia (permettendo la riparazione), rispetto alla proposta avanzata dall'alienante. Al difetto di tale consenso consegue la decadenza (recte la caducazione degli effetti) dell'impegno unilaterale assunto dal venditore.

-

Ma nonostante la ritenuta fondatezza di un motivo il ricorso è rigettato, rilevando la Corte che la seconda ratio decidendi (quella afferente la prescrizione) - esposta in via subordinata alla prima - è idonea, da sola, a sorreggere la decisione, anche a prescindere da quella pregiudiziale. Per cui, a fronte di una *motivazione ad abundantiam*, ossia alla decisione basata su *autonome rationes decidendi*, alternative o - come nel caso in disputa - subordinate, *ciascuna delle quali sufficiente a supportare* la soluzione concretamente adottata, era infatti richiesto - come di fatto è accaduto - che tutte e ciascuna fossero oggetto di specifica impugnazione, a pena di inammissibilità del ricorso per cassazione: ciò in quanto si tratta di pronuncia, nella fattispecie di rigetto della domanda, imperniata su più motivazioni omogenee, ossia tutte di merito, che operano sullo stesso piano in via rafforzativa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 34648 del 24/11/2022; Sez. 1, Ordinanza n. 17182 del 14/08/2020; Sez. 3, Sentenza n. 10815 del 18/04/2019).

In concreto, la fondatezza del motivo inerente alla prima, principale ratio, cui non corrisponde la fondatezza del mezzo di critica relativo alla seconda, subordinata ratio, importa che il ricorso debba essere respinto nel suo complesso, appunto perché la ratio - seppure subordinata -, a cui si riferisce la doglianza disattesa, è atta, da sola, a sostenere la decisione di accoglimento impugnata.

- legittimazione all'impugnazione di delibera e di esclusione della rilevanza del principio dell'apparenza -

Principi noti quelli distesi da **Cassazione civile sez. II, 14/05/2024, n.13233**

Il caso: il Tribunale rigettava la domanda attorea, dichiarando il difetto di legittimazione attiva dell'opponente per mancata prova della qualità di proprietario e/o comproprietario di un'unità immobiliare facente parte del Condominio.

La Corte di appello rigettava il gravame rilevando che l'appellante non aveva fornito prova alcuna della sua qualità di condòmino, né aveva provveduto a depositare l'atto d'acquisto di alcuna unità immobiliare sita nel suddetto Condominio.

La Corte trascorre in un sistemico riepilogo in tema di impugnazione di delibera assembleare, rilevando (e ricordando) che:

- in tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, la **legittimazione ad agire spetta soltanto ai condomini**, e cioè a coloro che al momento della celebrazione dell'**assemblea condominiale** che abbia adottato la delibera oggetto di impugnazione risultino titolari dei diritti reali sulle singole unità immobiliari
- la mancanza di detta legittimazione può costituire oggetto di **rilievo d'ufficio** da parte del giudice o eccepito dal Condominio convenuto, con la puntualizzazione che il relativo accertamento non è soggetto a preclusioni, non potendosi accordare la facoltà di opporre la menzionata delibera a chi non ne abbia titolo
- la **prova della qualità di condomino** al momento in cui si era svolta l'assemblea, ove, come nella specie, contestata, attenendo alla prova della legittimazione dell'attore, può essere offerta **soltanto producendo copia del titolo** che abbia determinato l'acquisto del diritto sull'unità immobiliare e non sostituita dall'esibizione di documenti equipollenti, ai quali ha inteso porre riferimento il ricorrente
- l'iscrizione nell'**anagrafe condominiale**, non soddisfa la necessità di riscontrare l'allegazione di apposito titolo petitorio o equipollente, perchè non può sortire un'efficacia dimostrativa della qualità di condomino che, ai fini dell'impugnativa di delibere assembleari, deve essere effettiva e non, in ipotesi, solo apparente
- va esclusa la possibilità di invocare l'applicabilità del principio di apparenza in ambito condominiale (già sulla scorta di quanto ritenuto dalle Sezioni Unite (con la sentenza n. 5035/2002)
 - nel rapporto condomino-condominio non si ravvisa l'esigenza di tutelare l'affidamento incolpevole del condominio dando corpo ad uno stato apparente per non pregiudicare il condominio
 - il condominio, infatti, non è terzo, ma parte del rapporto per cui rispetto ad esso non è possibile convertire l'inesistente titolarità del diritto proprietario nella effettiva titolarità e l'inesistente legittimazione in una effettiva legittimazione nascente dalla situazione di apparenza (v., nello stesso senso, in seguito, Cass. n. 1627/2007, Cass. n. 17039/2007 e Cass. n. 23621/2017)
- nei giudizi di impugnazione delle delibere assembleari, **la questione della qualità di condomino dell'attore**, ovvero dell'appartenenza, o meno, allo stesso di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva compresa nel condominio edilizio, **può comunque formare oggetto di un accertamento meramente incidentale**, privo – in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. – di efficacia di giudicato da far valere anche in altri processi, svolgendosi il giudizio, ai sensi degli artt. 1130 n. 1) e 1131 c.c., nei confronti dell'amministratore del Condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario (v. Cass. n. 35794/2021).

- condominio, anticipazioni ad ENEL sostenute dal condominio per conto del comune: legittimazione dell'ente di gestione per la riscossione dei crediti conseguentemente maturati: legittimazione dell'amministratore anche per i crediti a favore del condominio per obbligazioni sottoscritte dai singoli condomini -

Singolare fattispecie, ma nella quale sono ribaditi principi generali, quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 15/05/2024, n.13394**

Il Condominio evocava al giudizio del Tribunale il Comune domandandone la condanna al pagamento dell'importo dallo stesso attore anticipato ad Enel per la fornitura di energia elettrica, di

spettanza comunale. Accolta la domanda in primo grado, veniva proposto appello, anch' esso rigettato.

La fattispecie è particolarmente articolato, per cui convien rinviare alla sua integrale lettura.

Per quel che qui interessa, rileva la motivazione assunta dalla Corte per rigettare l'eccezione di carenza di legittimazione attiva, con la quale si deduceva che il Condominio, mero ente di gestione, fosse succeduto ai soggetti che avevano sottoscritto ab origine l'atto di costituzione di servitù e che quindi l'ente non fosse legittimato ad agire per ottenere il rimborso di quanto anticipato (per conto del Comune) al fornitore di energia, avendo il comune pienamente usufruito della servitù pubblica gravante sulla galleria di proprietà condominiale: solo molti anni l'originaria conclusione del contratto di fornitura, il Comune avrebbe dato seguito alla volturazione del servizio.

L'eccezione è rigettata sulla scorta del seguente percorso motivazionale:

- gli **accordi stipulati dagli iniziali acquirenti** dei singoli appartamenti e regolarmente **trascritti** nei registri immobiliari, concernenti parti comuni della proprietà - non diversamente dal regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato - **assumono carattere convenzionale e vincolano tutti i successivi acquirenti**,
 - per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni,
 - per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive venendo a costituire su queste ultime una **servitù reciproca**;
- proprio per questo loro carattere di realtà **tali accordi, ancorché non materialmente inseriti nel testo dei successivi contratti** di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio, **fanno corpo con il regolamento condominiale**, rientrando le sue clausole, per relationem, nel contenuto dei singoli contratti
- configurandosi il condominio come un **ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini**,
 - l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, **non priva i singoli partecipanti** della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale (Sez. 3, n. 23782 del 7 novembre 2014),
 - lo stesso si deve dire (all' inverso) per quel che riguarda la **legittimazione attiva dell'amministratore** rispetto a crediti maturati a favore del condominio, ancorché **materialmente originati da obbligazioni sottoscritte dai singoli condomini**, prima della costituzione dell'organo rappresentativo.

- ancora su condominio, immissioni acustiche moleste e violazione del regolamento condominiale da parte del conduttore (e, di riflesso, del proprietario): una riaffermazione delle forme e dei contenuti dei limiti regolamentari -

Fattispecie ricorrente quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 15/05/2024, n.13396**

Il Tribunale in composizione monocratica, accoglieva parzialmente le domande degli attori e degli intervenienti, proprietari di appartamenti condominiali, accertando la **violazione del regolamento condominiale** del caseggiato da parte della convenuta, conduttrice del locale ubicato al piano terra dell'edificio ed ivi esercente l'attività commerciale di bar/enoteca e della terza chiamata, proprietaria e locatrice del suddetto locale, nonché la **sussistenza di immissioni acustiche** provenienti dal predetto locale commerciale oltre la soglia della tollerabilità, confermando il provvedimento cautelare emesso in corso di causa.

In parziale accoglimento dell'istanza ex art. 283 c.p.c. degli appellanti principali, la Corte di appello limitava l'efficacia esecutiva del capo della sentenza impugnata che autorizzava la società a posticipare l'orario di chiusura nelle specifiche serate oggetto di apertura e chiusura in deroga da

parte dell'autorità comunale ai soli casi di specifiche festività espressamente indicati. Veniva – all'esito del giudizio – accolto l'appello (seppur parzialmente) intervenendo sugli orari di inibizione dell'attività e sulla regolamentazione delle spese di lite (e di CTU).

Gli originari attori – parzialmente soccombenti – proponevano ricorso, che – tuttavia – la Corte rigettava, ponendo i sottorichiamati arresti:

- costituisce principio pacifico quello in forza del quale **non è censurabile in cassazione l'interpretazione del regolamento di condominio** compiuta dai giudici di merito, salvo che per violazione dei canoni ermeneutici o per vizi di motivazione (v. Cass. n. 23128/2021; Cass. n. 138/2016; Cass. n. 8174/2012 e Cass. n. 7633/2011)
- in tema di regolamento contrattuale si è affermato che, ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal **senso letterale** delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto, il cui rilievo deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, sicché **le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro**, dovendo procedersi al loro coordinamento a norma dell'art. 1363 c.c. e dovendosi intendere per "senso letterale delle parole" tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato (cfr. , ad es. , Cass. n. 18052/2012)
- il sindacato di legittimità **non può investire il risultato interpretativo in sé**, che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati appunto al giudice del merito, ma deve appuntarsi esclusivamente sul **(mancato) rispetto dei canoni normativi di interpretazione dettati dal legislatore agli artt. 1362 e ss. c.c. e sulla (in) coerenza e (il)logicità della motivazione addotta** (così, tra le tante, Cass. n. 2465/2015).

Così ribadito (e definito) l'ambito del sindacato attribuito al giudice di Cassazione, osserva la Corte che i ricorrenti, lungi dal lamentare l'eventuale - effettiva - violazione dei **canoni legali ermeneutici** di interpretazione della norma regolamentare, ovvero evidenziare **specifiche lacune o incongruenze** logiche del ragionamento seguito dal giudice di merito, con il motivo in esame **censurano (inammissibilmente) sostanzialmente il risultato dell'operazione interpretativa** compiuta dalla Corte territoriale, in contrasto con i rigorosi limiti entro i quali, nel giudizio di legittimità, può essere condotta la verifica della correttezza dell'interpretazione data agli atti negoziali dal giudice di merito. Questo il tenore testuale della clausola regolamentare:

- *"E' vietata qualsiasi attività dei condomini nelle proprietà esclusive che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza".*

- *"A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle 08:00 dopo le 22:00, nonché l'esercizio di attività promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo eccedenti la normale tollerabilità".*

In ordine a tale dato testuale osserva Cassazione, immune da censure è la conclusione cui son giunti i giudici di appello, i quali hanno accertato e verificato (conformemente ai presidi definitivamente posti dal giudice di legittimità):

- la genericità della norma regolamentare espressa dal primo comma **non consentiva di enucleare singole specifiche destinazioni** delle unità immobiliari in proprietà esclusiva che sarebbero vietate, né di legittimare la conclusione che qualsiasi attività - pure quella semplicemente abitativa di un appartamento - sarebbe vietata qualora incompatibile con la tranquillità degli altri condomini;

- i limiti e i divieti di destinazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva prescritti da un regolamento condominiale contrattuale "devono essere espressi e specifici ... e non possono essere ricavati a posteriori della loro asserita incompatibilità con il generico indeterminato concetto della ... 'tranquillità degli altri condomini'";

- lo stesso tenore letterale e logico della norma regolamentare nei suoi due commi palesa come essa non era finalizzata a vietare singole specifiche destinazioni diverse da quelle abitative per le unità immobiliari formanti l'edificio, bensì a prescrivere ai condomini tutti di attenersi a regole di comportamento conformi al decoro, all'igiene, alla tranquillità, alla sicurezza del caseggiato;

- il secondo comma della norma regolamentare confermava che il primo comma esprimeva un concetto generico e non conteneva, quindi, il divieto di destinare unità immobiliari e specifiche attività diverse da quelle abitative, da un lato, e, dall'altro lato, indicava che ad essere vietate da tale secondo comma non erano specifici utilizzi o destinazioni speciali di unità immobiliari, ma solo gli eccessi che in tema di suoni, odori, rumori, scuotimenti, fumi si sarebbero manifestati dall'attività all'interno delle singole unità immobiliari, per cui - come congruamente ritenuto (in tal senso già dal primo giudice) - la conseguenza dell'accertata sussistenza di tali eccessi non avrebbe potuto automaticamente essere l'ordine di cessazione totale dell'attività nel cui ambito si manifestano eccessi.

Ciò faceva ritenere l'interpretazione della clausola fornita dal giudice territoriale di gravame doveva ritenersi plausibile e condivisibile (e, soprattutto, conforme ai principi che debbono presiedere l'interpretazione).

E, dunque, dal particolare al generale:

- il regolamento condominiale di origine contrattuale **può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini** sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare (cfr. Cass. n. 19229/2014)
- per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condomini, **i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo**, più che alla clausola in sé, **alle attività e ai correlati pregiudizi** che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela
- "che la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini deve **risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze** (cfr. Cass. n. 20237/09 non massimata, Cass. n. 16832/09 non massimata, Cass. n. 9564/97, Cass. n. 1560/95; Cass. n. 11126/94; Cass. n. 23/04 e Cass. n. 10523/03)
- nella ricerca della comune intenzione, **non può prescindersi dall'univocità delle espressioni letterali utilizzate**, dovendosi in linea di principio **rifuggire da interpretazioni di carattere estensivo**, sia per quanto attiene all'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, ma ancor più per quanto concerne la corretta individuazione dei beni effettivamente assoggettati alla limitazione circa le facoltà di destinazione di norma spettanti al proprietario" (Cass. n. 21307/2016: nella specie, questa Corte ha riformato la decisione impugnata che, dalla presenza di una clausola del regolamento di condominio espressamente limitativa della destinazione d'uso dei soli locali cantinati e terranei a specifiche attività non abitative, aveva tratto l'esistenza di un vincolo implicito di destinazione, a carattere esclusivamente abitativo, per gli appartamenti sovrastanti, uno dei quali era stato invece

adibito a ristorante - pizzeria, mediante scala di collegamento interna ad un vano ubicato al piano terra).

- condominio, contratto di appalto, decreto ingiuntivo, com penso, fatture e SAL e prova del credito dell' impresa: riparto dell' onere della prova in caso di azione di adempimento (e richiesta di pagamento del corrispettivo) ed inadempimento -

Di controversia tra condominio ed impresa si occupa **Cassazione civile sez. II, 15/05/2024, n.13506**

L'impresa chiedeva ed otteneva dal Tribunale decreto ingiuntivo per il saldo dei lavori che riteneva dovuti per l'esecuzione, di collettori fognari commessigli dal condominio ingiunto.

Si opponeva al decreto ingiuntivo il Condominio, contestando la pretesa creditoria e sollevando eccezione di inadempimento, con consequenziale risoluzione del contratto a causa del ritardo nell'ultimazione delle opere appaltate, nonché adducendo la sussistenza di specifici vizi e difformità delle opere eseguite.

Il Tribunale, stabilita *l'impossibilità di accertare l'entità e la consistenza delle opere realizzate* in assenza di un'esatta e specifica indicazione delle opere asseritamente eseguite dall'appaltatrice, in accoglimento dell'opposizione revocava il decreto ingiuntivo.

Di diverso avviso la Corte di Appello che, pur confermata la revoca del decreto ingiuntivo, condannava il Condominio al pagamento della residua somma dovuta a saldo (minore, peraltro, di quella ingiunta).

Il condominio proponeva ricorso per Cassazione cui l'impresa resisteva. La Corte accoglieva il ricorso, cassando la sentenza con rinvio, distendendo, per quanto qui interessa, il seguente argomentare.

Il primo motivo si incentrava sul valore delle fatture, opponendo il ricorrente la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2697 e 2709 cod. civ. e degli artt. 634, comma 2 e 645 cod. proc. civ., nonché violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115,116,645 cod. proc. civ. e dell'art. 2697 cod. civ., posto che *le fatture non sono mezzi idonei a rappresentare nel giudizio di merito, qual è quello di specie di opposizione ex art. 645 cod. proc. civ., prova idonea in ordine alla certezza, liquidità ed esigibilità del credito* dichiarato, avuto riguardo alla formazione unilaterale del documento.

La Corte condivide tale rilievo, osservando che il principio ripetutamente espresso dalla giurisprudenza di legittimità, senz'altro a partire dal 2001, per cui **(a) in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per l'adempimento (come per la risoluzione contrattuale e per il risarcimento del danno) deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte** (v. per tutte: Cass. Sez. U, n. 13533 del 20.10.2001, Rv. 549956 - 01) **(b)** non può trovare applicazione al caso che ci occupa, poiché **l'assenza dei SAL** (che avrebbero determinato la scadenza del credito e l'esigibilità della pretesa del creditore) **fa sì che del credito vantato** dall'impresa non sia stata dimostrata né **l'esigibilità** né la **liquidità**.

Ribadisce, quindi, la Corte che la **fattura** - per sua natura (formazione unilaterale) e funzione (far risultare documentalmente elementi relativi all'esecuzione di un contratto) - è titolo idoneo per l'emissione di un decreto ingiuntivo in favore di chi l'ha emessa, ma nell'eventuale giudizio di opposizione la stessa **non costituisce prova dell'esistenza del credito**, che dovrà essere dimostrato con gli ordinari mezzi di prova dall'opposto (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 299 del 12/01/2016, Rv. 638451 - 01; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15383 del 28/06/2010, Rv. 613803 - 01; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13651 del 13/06/2006, Rv. 590631 - 01; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8126 del 28/04/2004, Rv. 572408 - 01).

Si tratta, ricorda la Corte, di un **mero documento contabile** che può, ai sensi dell'art. 2710 cod. civ., far prova dei rapporti intercorsi tra imprenditori, ma che **in nessun caso** assume la veste di atto scritto avente natura contrattuale, sicché essa è inidonea a fornire la prova tanto della esistenza, quanto della liquidità di un credito (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 19944 del 12/07/2023, Rv. 668145 - 01; Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 19944 del 12/07/2023, Rv. 668145 - 01; Cass. Sez. 6 -2, Ordinanza n. 30309 del 14/10/2022, Rv. 665971 - 01).

Con specifico riferimento alla funzione dei SAL ricorda la Corte di aver già avuto modo di precisare che essi hanno la valenza, ex art. 58 del r.d. 350 del 1895, ricavata obbligatoriamente dal registro di contabilità, di attestare quantità, qualità ed ammontare dei lavori eseguiti da una certa data (così anche per il successivo art. 114 del d.p.r. n. 554/1999), lasciando invece **impregiudicata** ogni questione relativa **(a)** all'esecuzione dei lavori, **(b)** alla presenza di difetti o di altri inadempimenti, **(c)** ed alla loro tempestività, da verificarsi alla stregua delle clausole contrattuali (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 3614 del 10/02/2017, Rv. 643873 01), fermo restando, che – a' fini della prova del credito – l'impresa è onerata della lor produzione in giudizio.

La conclusione (che legittima l' accoglimento del ricorso) si sviluppa in questo testuale tenore: **in assenza di adeguata dimostrazione del credito maturato, non può applicarsi il principio sopra riportato in tema di onere della prova in materia di inadempimento** (facendo così intendere che l' impresa non aveva provato la scadenza – id est, l'esigibilità e liquidità – del credito, per cui non poteva invocarsi la “presunzione di esatto adempimento”, onerando, così, il convenuto della prova contraria).

Contestualmente il ricorrente condominio eccepiva aver errato la sentenza nell'attribuire alla società opposta (impresa) l'onere della prova soltanto dell'esistenza della fonte negoziale del suo diritto, onerando di contro il Condominio opponente di provare il fatto modificativo, impeditivo o estintivo dell'altrui pretesa. Incombeva, invece, all' **impresa l'onere di provare i fatti costitutivi del diritto fatto valere in giudizio che, quindi, ne condizionavano la sua esistenza e la sua efficacia**. Sulla società. Dunque, doveva gravare l' onere di dimostrare gli **elementi costitutivi** del contratto: **l'oggetto**, cioè l'opera richiesta dal committente, le **caratteristiche pattuite**, nonché la **qualità, quantità e contabilizzazione** delle opere asseritamente seguite.

Qualora, poi, il convenuto – continuava il condominio - a fronte di una domanda di adempimento dell'attore - **opponga l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 cod. civ. per paralizzare la pretesa dell'attore, in tale eventualità i ruoli sono invertiti** (Cass. Sez. U, n. 13533 del 2001, cit.): chi formula l'eccezione può limitarsi ad allegare l'altrui inadempimento e sarà la controparte a dover neutralizzarla dimostrando il proprio adempimento, o la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione a suo carico (tra le altre: Cass. Sez. 1, n. 11629 del 15.10.1999, Rv. 530665 - 01).

Anche questo motivo è ritenuto dalla Corte meritevole di accoglimento, dovendosi ritenere applicabile al caso di specie il criterio di riparto dell'onere della prova già espresso nella citata sentenza n. 13533 del 2001 rilevante nel caso in cui, come quello che ci occupa, **il debitore convenuto per l'adempimento (il Condominio) si sia avvalso dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 cod. civ., risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite,**

- il **debitore eccepiente** si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento,
- il creditore agente dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione.

Viene, perciò, ribadito che

1. *in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il debitore convenuto per l'adempimento, ove sollevi l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. sarà onerato di allegare l'altrui inadempimento, gravando sul creditore agente l'onere di dimostrare il proprio adempimento,*

ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione (Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 3587 del 11/02/2021, Rv. 660419 - 01: fattispecie vertente sul mancato esame, da parte del giudice del merito, delle risultanze di una consulenza tecnica d'ufficio da cui emergeva l'inesatto adempimento del creditore agente, dedotto dal debitore a fondamento della exceptio inadimplenti contractus; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 13674 del 13/06/2006, Rv. 589694 - 01; Cass. Sez. U, n. 13533 del 2001, cit.).

2. in tema di inadempimento del *contratto di appalto*, le disposizioni speciali dettate dal legislatore attengono essenzialmente alla particolare disciplina della garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera, assoggettata ai ristretti termini decadenziali di cui all'art. 1667 cod. civ., ma *non derogano al principio generale che governa l'adempimento del contratto con prestazioni corrispettive*, il quale comporta che l'appaltatore, il quale agisca in giudizio per il pagamento del corrispettivo convenuto, abbia l'onere - allorché il committente sollevi l'eccezione di inadempimento di cui al terzo comma di detta disposizione - di provare di aver esattamente adempiuto la propria obbligazione e, quindi, di aver eseguito l'opera conformemente al contratto e alle regole dell'arte (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 936 del 20/01/2010, Rv. 611262 - 01; nello stesso senso: Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 98 del 04/01/2019, Rv. 652214 - 01; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 826 del 20/01/2015, Rv. 634361 - 01; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 15659 del 15/07/2011, Rv. 618664 - 01).

Sono utili precisazioni, che vanno tenute in attenta considerazione laddove – come frequentemente avviene – insorge controversia tra condominio ed impresa appaltatrice sul pagamento del residuo corrispettivo dovuto per l'esecuzione delle opere.

- ancora in tema di consorzi: una precisazione tra obbligo contrattualmente assunto ed obligatio propter rem -

Non nuova l'enunciazione di **Cassazione civile sez. I, 16/05/2024, n.13632**

Ribadisce, infatti, la Corte (con un passaggio motivazionale che par sufficiente trascrivere) a fronte del rilievo sollevato dal ricorrente, secondo il quale il consorziato subentrante assume su di sé il carico degli oneri consortili maturati *anche anteriormente* all'acquisto del suolo, e ciò in quanto si tratterebbe di *obbligazione propter rem*, che il motivo non può esser condiviso, risultando erroneo il presupposto sul quale si ancora. Le **obbligazioni propter rem** non presentano la caratteristica presupposta dal ricorrente (per sempre restando obbligata la persona individuata come legittimato passivo, dallo specifico rapporto con la cosa, per cui – si dice – la proprietà della res afferisce all'individuazione del legittimato passivo), bensì quella della **sola ambulatorietà**, ossia il **trasferirsi assieme al trasferimento del bene cui ineriscono**.

Ne consegue, osserva la Corte, che **il cessionario assume gli obblighi che maturano successivamente al suo acquisto, ma non anche quelli già maturati precedentemente, i quali restano, invece, a carico del cedente**. L'assunzione in capo al cessionario anche degli obblighi relativi al bene maturato anteriormente all'acquisto, invece, è caratteristica della diversa fattispecie degli oneri reali, estranea alla fattispecie.

Neppure può esser condivisa la censura secondo la quale ai consorzi urbanistici, per quanto attiene il pagamento degli oneri consortili, sarebbero applicabili le norme previste in materia di comunione e di condominio e, per l'effetto, l'articolo 1104 c.c. e l'articolo 63 disp. att. C.c., che prevedono la **responsabilità solidale** dell'acquirente che subentra nel consorzio per i contributi dovuti e non versati dal consorziato cedente. Secondo il ricorrente, in difetto di specifica, diversa, determinazione legislativa, i consorzi di urbanizzazione si debbono ritenere regolati, in via analogica, dalle norme sul condominio e, in particolare, dall'art. 63 disp. att. cod. civ., che prevede - inderogabilmente, ai sensi del successivo art. 72 disp. att. cod. civ. - la responsabilità solidale dell'acquirente dell'unità immobiliare per gli oneri condominiali non pagati dal venditore, relativi all'anno in corso alla data del trasferimento e a quello anteriore.

Anche questo motivo si deve ritenere infondato: **il titolo cui fare riferimento per dirimere la controversia è il contratto consortile, che ha prevalenza rispetto alla diversa disciplina legale delle associazioni e del condominio**, la quale potrebbe trovare applicazione solo quale effetto di specifica pattuizione - espressione dell'autonomia privata, caratteristica dei contratti atipici - nella specie, peraltro, nemmeno prospettata.

Da ciò il rigetto del ricorso.

ancora su oneri consorziali ed onere reale

Un' ulteriore conferma del principio surrichiamato si ha da **Cassazione civile sez. I, 16/05/2024, n.13641**

Osserva alla Corte che il ricorrente afferma che gli oneri consortili costituirebbero veri e propri oneri reali, essenzialmente sulla base di due considerazioni:

- il fatto che lo statuto li prevede sotto forma di acconti periodici, indipendentemente dalla destinazione del terreno,

- il fatto che, in tema di condominio la Corte avrebbe affermato che l'imposizione di prestazioni positive periodiche a carico dei condomini a favore dei medesimi o di soggetti diversi contenuta nel regolamento condominiale configuri un onere reale.

Oppone la Corte esser erronea l' invocazione del precedente evocato dal ricorrente (sentenza n. 11684 del 2000), posto che esso **individua "il tratto specifico e qualificante dell'onere reale ... nella inerenza al fondo** ("nella qualità giuridica inseparabile dal fondo stesso", quindi qui "obbligata è la cosa"), per cui il proprietario risulta **obbligato, per il solo fatto di essere tale**, ad effettuare prestazioni positive e periodiche, di dare o di fare, in favore del proprietario di un altro fondo (o di un diverso soggetto)", mentre **l'obbligo del pagamento dei contributi consortili trova causa nell'adesione al consorzio**, e non nella proprietà in quanto tale, e del resto altra è la natura del regolamento condominiale, altra quella del contratto (e statuto) consortile, al quale, quale fonte dell'obbligazione dedotta nel caso di specie, va quindi assegnata esclusiva valenza.

- decreto ingiuntivo per oneri condominiali, l' opposizione è giudizio sul rapporto (e non sull'atto) -

Questo principio di ordine generale è affermato da **Cassazione civile sez. II, 17/05/2024 n.13781** chiamata a pronunciarsi su un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, nel quale il Tribunale, parzialmente riformando la decisione assunta dal G.d.P. muovendo dalla premessa secondo cui presupposto per ottenere l'ingiunzione di pagamento è l'esistenza della delibera di approvazione delle spese sulla base del bilancio preventivo e consuntivo, correlato del piano di riparto, in forza di tale classificazione il giudice territoriale osservò che *l'appellante non aveva contestato la pretesa del condominio, incentrando le proprie difese esclusivamente sull'inesistenza dei presupposti documentali per l'emissione del decreto opposto*. Il Tribunale, quindi, revocava il decreto ingiuntivo, difettandone i presupposti (appunto, l'approvazione della delibera di spesa), al tempo stesso condannando il condomino opponente al pagamento delle medesime somme ingiunte con il decreto monitorio.

Questi, non appagato dalla sfavorevole decisione, proponeva ricorso per Cassazione, incontrando il favore della Corte, secondo la quale erano fondati i motivi che adducevano:

- erroneamente il Tribunale aveva ritenuto che con l'atto di opposizione non fosse stata contestata la pretesa creditoria;

- la nullità della sentenza, ai sensi dell'art. 132, comma 2, n. 4 c.p.c., per motivazione apparente, considerando che vi era stata la contestazione del credito sia nell'atto di opposizione che nell'atto d'appello

- erroneamente il Tribunale avrebbe posto a carico del condomino l'onere di provare l'insussistenza dell'obbligo di pagamento degli oneri condominiali mentre spetterebbe all'amministratore condominiale provare i presupposti per la richiesta di pagamento degli oneri condominiali, ex art. 63 disp. att. c.c., attraverso la produzione della delibera di approvazione delle spese, sulla base del bilancio preventivo e consuntivo correlato dal piano di riparto. Con il quarto motivo di ricorso, si deduce la violazione dell'art. 342 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., perché, in seguito all'atto di gravame, il Tribunale avrebbe dovuto rilevare l'inesistenza della delibera di approvazione del bilancio preventivo e consuntivo e dello stato di riparto e ritenere non dovute le somme ingiunte alla ricorrente.

Secondo la Corte questi motivi sono fondati.

- Secondo la fondamentale distinzione posta da Cassazione civile Sez. II, 19/07/2023, n. 21094 sull' insorgenza dell' obbligo di contribuzione:
 - per le **spese ordinarie** l'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, sorge già nel momento del **compimento dell'attività di gestione** (e dunque nei confronti di chi sia condomino in tale epoca), e **non** invece nel momento successivo in cui le stesse spese siano poi **approvate e ripartite** in sede di consuntivo
 - per le **spese straordinarie**: alle spese per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione delle parti comuni, esse gravano su chi sia condomino al momento **dell'approvazione delle delibere** che abbiano approvato l'intervento
- nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, (Cass. 15547/2017 in motivazione) il condominio soddisfa l'**onere probatorio** su esso gravante con la **produzione del verbale dell'assemblea condominiale** in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti. Il giudice, pronunciando sul merito:
 - emette una sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, e cioè che
 - il credito preteso sussiste,
 - è esigibile
 - il condominio ne è titolare
 - la **delibera** condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la **concessione del decreto ingiuntivo**, ma anche la **condanna del condomino** a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere
 - l' opposizione deve essere **accolta solo** qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua **efficacia**, per esserne stata l'esecuzione **sospesa** dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137 c.c., comma 2, o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, **annullato** la deliberazione

Erroneamente, quindi, il Tribunale:

- ha ritenuto che l'opponente non avesse contestato il credito del condominio, che, invece (e nei termini più sopra riferiti) aveva l'onere di provare il fatto costitutivo della pretesa (esistenza ed efficacia della delibera), giungendo ad affermare che la ricorrente non aveva contestato il credito,

-la ricorrente aveva censurato la decisione del primo giudice per violazione dell'art. 1135, n. 2 e 3 c.c., dell'art. 1130, n. 1 e 3, in relazione all'art. 63 disp. att. c.c., 115 e 633 c.p.c., per avere il giudice di pace confermato il decreto ingiuntivo in assenza di una determinazione assembleare di approvazione per gli anni presi in considerazione, del relativo riparto preventivo e consuntivo, nonché del correlato piano di riparto.

Da un tanto l'accoglimento del ricorso.

-ancora in tema di TOSAP per griglie e bocche di lupo -

Assolutamente consolidato (si da farne ritenere sufficiente la semplice trascrizione) i principi posti da **Cassazione civile sez. I, 20/05/2024, (ud. 29/02/2024, dep. 20/05/2024), n.13967**

A fronte dell'opposizione all'ordinanza-ingiunzione di pagamento, con la quale veniva ingiunto il pagamento del canone di occupazione spazi e aree pubbliche (COSAP) dovuto per l'annualità 2014, in relazione all'apposizione di griglie e bocche di lupo, utilizzate dal Condominio sul suolo, assoggettato ad uso pubblico, adiacente all'edificio, la cui superficie comprendeva le aree a giardino, lato interno e lato piazza pubblica, la Corte (rigettando il ricorso del condominio) rileva che i giudici di prossimità hanno fatto corretta applicazione del principio secondo cui è **obbligato al pagamento del cosap il condominio che abbia sostituito con griglie una parte del piano di calpestio di un'area già gravata da servitù pubblica di passaggio, al fine di migliorare il godimento dei locali sottostanti al suolo, e ciò in quanto esso gode di un'utilizzazione particolare dell'area medesima** (Cass. 18037/2009; Cass. 32410/2023).

Accertamento giustificato (passando dal generale al particolare) giustificato dall'accertamento in fatto compiuto dai giudici del merito, secondo il quale l'utilizzazione particolare del piano di calpestio con griglie non preesisteva alla costituzione della servitù ad uso pubblico mediante apposita, intervenuta, convenzione.

- condominio – consumatore: abusività della clausola (interessi moratori): derogabilità del divieto attraverso la trattativa sulla clausola abusiva ed applicazione del canone di maggior tutela. Un caso concreto diviene una sorta di linea-guida per l'amministratore -

Un caso paradigmatico, potremmo dire, quello affrontato da **Cassazione civile sez. III, 23/05/2024, n.14410**

La società ricorrente erogatrice di servizi termici di riscaldamento ambienti ed acqua per uso sanitario, allegava:

- di aver stipulato con il Condominio un contratto di appalto e somministrazione di energia elettrica comprensivo del servizio di assistenza e manutenzione degli impianti per la durata di anni cinque con previsione di un corrispettivo annuo globale

- il Condominio si era reso moroso per il mancato pagamento di una fattura relativa al saldo del corrispettivo per un esercizio annuale e per i maturati interessi di mora, conveniva, dunque, avanti il Tribunale, chiedendone la condanna al pagamento di quanto rimasto insoluto sia a titolo di corrispettivo sia per interessi di mora;

Su richiesta del condominio convenuto, che contestava la debenza delle somme richieste e la vessatorietà della clausola relativa agli interessi per il caso di ritardato pagamento, il Tribunale, rilevata la **riconciliabilità del Condominio alla categoria dei consumatori e ritenuta vessatoria la clausola contrattuale relativa all'importo degli interessi di mora (9,25%) ai sensi dell'art. 33, lettera f del Codice del Consumo**, ne negò la spettanza e ritenne, quanto alla fattura relativa ai corrispettivi, che la società attrice non avesse assolto all'onere della prova delle ragioni costitutive del proprio credito, così integralmente rigettando la domanda.

All'esito dell'interposto gravame la Corte d'Appello, dato atto che il Condominio aveva saldato ante causam il debito di cui alla fattura relativa al saldo del corrispettivo, ha ritenuto parzialmente fondata la domanda relativa al pagamento degli interessi di mora:

- la clausola contrattuale era da ritenersi nulla ai sensi dell'art. 33, primo comma lett. f), D.Lgs. n. 206 del 2005 perché d'importo manifestamente eccessivo, addirittura superiore a quello previsto dal D.Lgs. n. 231 del 2002 per le transazioni commerciali,
- risultando accertata la debenza delle somme, peraltro già versate a saldo del corrispettivo contrattuale, il Condominio era tenuto a pagare su quanto versato e su altre fatture gli interessi di mora per ritardato pagamento nella misura legale ai sensi dell'art. 1224, primo comma, c.c.

In parziale accoglimento del gravame ha dichiarato saldato il debito di cui alla fatture per corrispettivi, ha ritenuto fondata la domanda di pagamento degli interessi di mora al tasso legale ex art. 1224, primo comma, c.c., ha compensato per la metà le spese del doppio grado ponendo a carico del Condominio la residua metà e le spese della CTU espletata in primo grado, ed ha ordinato al Condominio di procedere alla restituzione di somme.

La società soccombente proponeva, quindi, ricorso per Cassazione, che – tuttavia -la Corte rigettava, esponendo un percorso argomentativo di particolare rilievo ed interesse.

Premette la Corte che la disciplina concretamente applicabile è quella di cui all'art. 33, comma 2 lettera f), D.Lgs. n. 206 del 2005 secondo cui è vessatoria la clausola che impone al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente di importo **manifestamente eccessivo**

L'occasione è propizia

- per affermare che il condominio è consumatore (e può – quindi – invocare la tutela consumeristica: "Al contratto concluso con un **professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione fornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti**, si applica la disciplina di **tutela del consumatore**, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale" (Cass., 6-2, n. 10679 del 22/5/2015; Cass., 3, n. 10086 del 24/7/2001)
- per ribadire che la valutazione sulla vessatorietà-abusività della clausola (nella specie, manifesta eccessività della sanzione contrattuale per l'inadempimento del consumatore) costituisce accertamento di fatto, non sindacabile in sede di legittimità (se non nel limitatissimo ambito nel quale è censurabile il difetto motivazionale)
- l'abusività-vessatorietà della clausola non ha nulla a che vedere con la questione afferente la disciplina degli interessi usurari. Controparte evocava (infondatamente, dice la Corte) la violazione dei principi posti dalla sentenza SS.UU. 19597/2020 atteso che:
 - la decisione si occupa del superamento del tasso soglia ai fini della normativa antiusura,
 - in ogni caso, quella stessa pronuncia prevede il c. d. "maggior tutela", ovvero, se si preferisce, il canone di maggior tutela: che, **nei contratti conclusi con i consumatori, è altresì applicabile la tutela prevista dagli artt. 33, comma 2, lett. f), e 36, comma 1, D.Lgs. n. 206 del 2005 (Codice del consumo)**, essendo **rimessa all'interessato la scelta** di far valere l'uno o l'altro rimedio in conformità a quanto affermato anche dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea, che ha avuto modo di porre in rilievo come il sistema nazionale che riduca entro una **soglia** ritenuta lecita il tasso eccessivo degli interessi moratori non deve comunque precludere al giudice, in caso di contratto dei consumatori, la facoltà di ritenere la **clausola abusiva**, con conseguente relativa

eliminazione ex art. 6 Direttiva 93/13 (Corte di Giustizia 21 gennaio 2015, C-482/13, C-484/13; C-485/13 e C-487/13).

La Corte fa, altresì, giustizia della censura che adduceva **l' illegittima interferenza nel potere dispositivo delle parti**, con il conseguente rischio di arbitrio nella valutazione della eccessività della clausola penale, in quanto è lo stesso legislatore ad attribuire alla giurisprudenza il compito di dare contenuto alle clausole generali in conformità al sentire sociale, componendo i diversi interessi delle parti contrattuali.

Nel definire l' individuazione di questo punto di equilibrio, rimessa al giudice del merito, rileva la Corte che i giudici di prossimità si sono uniformati **all'orientamento consolidato nella giurisprudenza di legittimità secondo cui le finalità di tutela del consumatore quale parte debole del contratto sono idoneamente salvaguardate**,

- dalla disciplina (diversa, ma concorrente- ex artt. 1341 e 1342 c.c.) relativa a **contratti unilateralmente predisposti da un contraente in base a moduli o formulari** in vista dell'utilizzazione per una serie indefinita di rapporti: v. Cass., 8/7/2015, n. 14288; Cass., 20/3/2010, n. 6802)
- dalla disciplina sulle **clausole abusive dettata nel Codice del consumo** (33 e 34 D.Lgs. n. 206 del 2005 (e già agli artt. 1469 bis ss. c.c.)), che può invero riguardare anche il singolo rapporto

A ben guardare entrambe le tutele sono funzionalmente volte a **tutelare il consumatore a fronte dell'unilaterale predisposizione ed imposizione del contenuto contrattuale da parte del professionista**

Si vuole, in altri termini, tutelare la possibilità, per il consumatore, di esplicitare la propria **autonomia contrattuale** nella sua fondamentale espressione rappresentata dalla libertà di **determinazione del contenuto del contratto**.

Ove tale tutela non risultasse concretamente invocabile, assisteremo all' alterazione, (e non solo su un piano solamente economico), della posizione paritaria delle parti contrattuali idoneo a ridondare, mediante l'imposizione del regolamento negoziale unilateralmente predisposto, sul piano dell'abusivo assoggettamento di una di esse (l'aderente) al potere (anche solo di mero fatto) dell'altra (il predisponente) (v. Cass., 26/9/2008, n. 24262).

La creazione (e/o l' imposizione) di condizioni contrattuali standard (contenuti in moduli e formulari), sia che riguardi una serie indefinita di rapporti sia in occasione della stipulazione di un singolo contratto redatto per uno specifico affare, dice la Corte “ *può invero affermare la propria (del professionista, n.d.r.) autorità (di fatto) contrattuale sul consumatore*”, limitando la libertà di determinazione del contenuto dell'accordo, che è, invece, presidiata dalla disciplina di protezione in argomento (v. Cass., 20/3/2010, n. 6802).

Vi sono, ricorda la Corte, dei casi in cui questa protezione (si parla ora non della doppia tutela, bensì dell'abusività della clausola) non si applica, ma ciò può avvenire solo a condizioni legislativamente ben definite. Perchè ciò possa dirsi è **necessario che ricorra il presupposto oggettivo della trattativa ex art. 34, comma 4, D.Lgs. n. 206 del 2005**, (v. Cass., 8/7/2015, n. 14288; Cass., 20/3/2010, n. 6802; Cass., 26/9/2008, n. 24262).

Si tratta, precisa la Corte di un “*prius logico*”. Dunque:

- prima viene la trattativa

- poi la verifica della sussistenza del significativo squilibrio in cui riposa l'abusività della clausola o del contratto (v. Cass., 8/7/2015, n. 14288; Cass., 17 20/3/2010, n. 6802; Cass., 26/9/2008, n. 24262. Cfr. altresì Cass., 28/6/2005, n. 13890).

Definita la necessità di salvaguardare la libertà contrattuale, l'esistenza della trattativa (senza la quale la sanzione di abusività determina la nullità della clausola), l'effettivo svolgimento della trattativa diviene "fatto costitutivo" del diritto azionato dal professionista medesimo.

E', pertanto, evidente che è costui tenuto a dare la prova del **fatto positivo del prodromico svolgimento di una trattativa dotata dei caratteri essenziali suoi propri**: lo svolgimento della trattativa, infatti, ribadisce la Corte è **fatto impeditivo della applicazione della sanzione di abusività** (v. Cass., 15/10/2019, n. 25914; Cass., 20/8/2010, n. 18785; Cass., 20/3/2010, n. 6802; Cass., 26/9/2008, n. 24262).

Ribadisce, conclusivamente, la Cassazione che *in presenza di accordo frutto (in tutto o in parte) di trattativa, l'accertamento giudiziale in ordine all'abusività delle clausole contrattuali rimane viceversa (in tutto o in parte) precluso* (v. Cass., 8/7/2015, n. 14288; Cass., 20/3/2010, n. 6802; Cass., 26/9/2008, n. 24262),

- anche se l'assetto di interessi realizzato dalle parti risulti concretamente significativamente squilibrato a danno del consumatore, il problema della "tutela" si collega all' **impossibilità, in caso di trattativa, di configurare lo "squilibrio" se pur esistente, come frutto di una unilaterale imposizione del professionista**. Per usare i medesimi termini della Corte:
 - la preclusione della declaratoria di nullità (per esser la clausola abusiva) deriva, in tal caso, non già dalla **non vessatorietà** della clausola, o del contratto fatti oggetto di specifica trattativa,
 - bensì dalla inconfigurabilità della loro **unilaterale predisposizione** ed imposizione, quali (possibili) fonti di abuso nella vicenda di formazione del contratto;
- tuttavia, chiude la Corte, non basta (per potersi considerare preclusa l'applicazione della disciplina di tutela del consumatore in questione) una trattativa purchessia: la trattativa
 - deve essersi storicamente (cioè, efficacemente) **svolta**
 - deve, altresì, risultare caratterizzata dai requisiti della **individualità, serietà, effettività** (v. Cass., 26/9/2008, n. 24262),
- la disciplina di protezione in questione è, consentita con esclusivo riferimento a quelle clausole che abbiano costituito **singolarmente oggetto** di specifica trattativa, seria ed effettiva, mentre la restante parte, non negoziata, del contratto rimane assoggettata alla disciplina di tutela del consumatore (v. Cass., 20/8/2010, n. 18785).

E' evidente come queste ultime precisazioni vanno a concretamente integrare quella "diligenza esattissima" che deve informare l'intera attività dell'amministratore, nel momento in cui è chiamato a manifestare una volontà contrattuale vincolante per i condomini: dal momento in cui si svolgono i primi abboccamenti con il professionista, a quello della definizione delle clausole (di cui va immediatamente verificata l'abusività), a quello nel quale viene definita la necessità di un'effettiva trattativa (passaggio assembleare?), da documentare in forme idonee (verbale).

-intangibilità della proprietà solitaria: la clausola regolamentare che limita l'esecuzione dei lavori di manutenzione. Competenza assembleare nello specificare i divieto -

Ancora della possibilità di porre più o meno stringenti limitazioni al godimento delle proprietà solitarie si occupa **Cassazione civile sez. II, 23/05/2024, n.14377**.

Il giudizio trae origine da due impugnazione di due delibere assunte dall'assemblea, che – tuttavia – il Tribunale rigettava.

Proponevano appello i condomini soccombenti, i quali allegavano di esser proprietari pro indiviso di un compendio immobiliare, costituito da una villa e da due autorimesse, circondato da un giardino di facente parte del Condominio convenuto.

Essi contestavano esser stato introdotto nel regolamento condominiale un nuovo articolo (3-bis), con la previsione di orari per lo svolgimento di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione (taglio erba, giardinaggio, manutenzioni dell'immobile, etc.), consentiti solo dal lunedì al sabato in determinate fasce orarie e vietati nei giorni festivi.

La Corte d'appello rigettava il gravame degli appellanti, osservando che detto articolo, "pur collocato all'interno della disciplina destinata all'uso delle parti comuni *prevede specifici divieti o comunque limitazioni ai condomini che risultano obiettivamente riferibili anche alle porzioni di proprietà esclusiva, fra cui battere tappeti e coperte, eseguire lavori rumorosi, arrecare molestia con rumori provocati da macchine o motori nonché da autoveicoli e motocicli e quant'altro **fuori dagli orari stabiliti dall'assemblea, in tal modo demandando a quest'ultima il potere** appunto di stabilire gli orari per l'esercizio delle predette attività", potere che l'assemblea aveva legittimamente esercitato approvando il nuovo articolo 3-bis.*

Ricorso per Cassazione incontrava la condivisione della Corte, sulla scorta del seguente argomentare.

La Corte di Appello ha ritenuto che la disposizione regolamentare oggetto di causa pur collocata all'interno della disciplina destinata all'uso delle parti comuni, **prevede divieti o comunque limitazioni ai condomini che sono riferibili anche alle porzioni di proprietà esclusiva**, fra cui "battere tappeti e coperte, eseguire lavori rumorosi, arrecare molestia con rumori provocati da macchine o motori, nonché da autoveicoli e motocicli e quant'altro, fuori dagli orari stabiliti dall'assemblea, **demandando all'assemblea** il potere di stabilire gli orari per l'esercizio delle predette attività", potere da esercitarsi **con maggioranza non qualificata**, in assenza di diversa specificazione.

Proprio per questo suo naturale impatto sulle proprietà solitarie essa avrebbe dovuto essere **approvata dall'assemblea all'unanimità**, dovendo in caso contrario considerarsi nulla perché eccedente i limiti dei poteri dell'assemblea (si veda, al riguardo, Cass. n. 7630/1990 e Cass. n. 4632/1994).

Nè, in contrario, può addursi il richiamo ad un eventuale potere attribuito in via generale all'assemblea (*orari stabiliti dall'assemblea*) perché:

- a. non viene indicato il quorum necessario per l'individuazione degli orari
- b. non si pone un precetto sovrapponibile a quello della norma preesistente, che parlava solo di svolgimento di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione senza fare riferimento alla rumorosità ovvero alla molestia arrecata dai medesimi.

Dal generale al particolare, la Corte trascorre, poi, ad individuare i fondamenti ermeneutici assunti a fondamento della disposta riforma, ancorati a quelli che possono esser definiti arresti assolutamente pacifici e consolidati:

- il regolamento contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà, sia mediante (a) **elencazione di attività vietate**, sia (b) **con riferimento ai pregiudizi** che si intende evitare,
- in ogni caso, "la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive deve rispettare, potremmo dire, il canone della chiarezza e dell'univocità. In altri termini è necessario che la limitazione risulti da **espressioni incontrovertibilmente rilevatrici** di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo ad incertezze;
- pertanto, l'individuazione della regola dettata dal **regolamento condominiale di origine contrattuale**, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta **rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo**, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni

imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai **beni** alle stesse soggetti" (così Cass. n. 21307/2016).

Da ciò l'accoglimento del ricorso, ritenendo la Corte che il giudice del merito avesse, di contro, interpretato la disposizione limitativa delle facoltà solitarie in modo troppo ampio e, comunque, non conforme ai canoni (rigorosamente limitativi) posti dal percorso ermeneutico delineato nel surrichiamato consolidato orientamento.

- danni da risalita di unanimità a causa della mancata esecuzione dei necessari interventi conservativi e manutentivi: ancora sulla responsabilità da cosa in custodia, anche nel caso di vizi costruttivi afferenti le parti comuni imputabili al costruttore – venditore. Una conferma di Cass. SS.UU.33645/2022 -

Delle modalità di determinazione e quantificazione del ristoro attribuibile al proprietario solitario che – per cause “condominiali” – si veda privato del godimento del bene si occupa **Cassazione civile sez. III, 23/05/2024, n.14381**

Il condomino chiedeva la condanna del condominio al risarcimento dei danni derivanti dalla *mancata esecuzione di lavori necessari al ripristino dell'agibilità dell'immobile di proprietà esclusiva* di sua proprietà, assumendo che la sua unità immobiliare a causa di problematiche legate all'umidità (soprattutto sulle mura perimetrali) e di perdite dalle tubature condominiali, era stata dichiarata inagibile dal Comune e, successivamente, assoggettata a declassamento dalla originaria categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito) alla categoria F2 (unità collabenti).

Il Tribunale, rigettando parzialmente la domanda, escludeva la responsabilità del Condominio per gli ammaloramenti causati dalla risalita di umidità capillare (imputandoli essenzialmente alla vetustà del fabbricato condominiale), mentre accertava la responsabilità del convenuto per i vizi manutentivi e lo condannava al risarcimento del danno.

La decisione non soddisfaceva il condomino che ne chiedeva la riforma, insistendo perchè gli fosse attribuito anche il risarcimento dei danni causati dallo stato delle murature perimetrali e il ristoro per il mancato godimento dell'immobile.

La Corte di appello, in parziale accoglimento del gravame (e altrettanto parziale riforma della sentenza di primo grado) condannava il Condominio a pagare una diversa e maggior somma a titolo di “risarcimento del danno per vizi costruttivi dell'immobile”. Ciò in quanto dall'istruttoria esperita risultava che *il danno causato all'immobile doveva ritenersi dovuto a problematiche che affliggono le mura perimetrali del Condominio, le quali sono del tutto equiparabili ai muri maestri di un edificio, rientrando quindi nelle parti comuni ex art. 1117 c.c.*

Richiamava – la Corte di prossimità- l'orientamento consolidato, a mente del quale "il titolare di una (a) **porzione di proprietà esclusiva può invece agire nei confronti del condominio ex art. 2051 c.c. per i danni subiti a causa dei vizi delle parti comuni imputabili al venditore-costruttore.** Il condominio, infatti, è (b) obbligato ad adottare **tutte le misure al fine di evitare che le cose comuni rechino pregiudizi ad alcuno e risponde dei danni in base all'art. 2051 c.c.** pur se tali danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore ex art. 1669 c.c." (Cass. n. 15291/2011). Val al pena di anticipare che questo principio è stato integralmente confermato dalla Corte.

Il condomino (che non aveva visto soddisfatta la richiesta di ristoro per mancato utilizzo dell'immobile) ricorreva in Cassazione e la Corte accoglieva il gravame sulla scorta del seguente argomento.

Con ordine.

a) appello incidentale del condominio, che allegava che, in ragione della vetustà del fabbricato condominiale e dei suoi vizi costruttivi, doveva esser esclusa la propria responsabilità come custode

alla luce del consolidato orientamento giurisprudenziale che configura in capo al condominio l'obbligo, ex art. 2051 cod. civ., di custodire la res comune evitando che la stessa possa divenire fonte di pregiudizio per i terzi (tra i quali, vanno annoverati anche i singoli condomini). Quindi, quando si tratta di danno arrecato alle proprietà solitarie dalle cose comuni, il singolo condomino assume la veste di terzo. Ciò in quanto (così testualmente in motivazione):

- Cass., Sez. 2, Sentenza n. 15291 del 12/07/2011, Rv. 618637-01, secondo cui "Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all'art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (nella specie, infiltrazioni d'acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale), ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile".
- Cass., Sez. 3, Sentenza n. 1500 del 11/02/1987, Rv. 450949-01, secondo cui "Il singolo condomino può agire a norma dell'art. 2051 cod. civ. nei confronti del condominio per il risarcimento dei danni sofferti per il cattivo funzionamento di un impianto comune o per la difettosità di parti comuni dell'edificio - dalle quali provengono infiltrazioni d'acqua pregiudizievoli per gli ambienti di sua proprietà esclusiva - ponendosi quale terzo nei confronti del condominio stesso, tenuto alla custodia ed alla manutenzione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio".
- Cass., Sez. 6-2, Ordinanza n. 7044 del 12/03/2020, Rv. 657285-01, che ha ribadito la responsabilità del condominio-custode anche nell'ipotesi di concorso del terzo (nel caso in esame, il controricorrente invoca una responsabilità del costruttore) nella produzione del danno ("Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché risponde ex art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili anche al concorso del fatto di un terzo, prospettandosi in tal caso la situazione di un medesimo danno provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità, che dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria") e di Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 28253 del 09/10/2023, che ha riconosciuto "la possibilità di esperire azione risarcitoria contro il medesimo condominio, in base all'art. 2051 c.c., e cioè in relazione alla ricollegabilità di tali danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo di provvedere, quale custode, ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa", anche quando "i danni subiti dal singolo condomino derivino dalle condizioni di degrado delle parti comuni imputabili già all'originario venditore, unico proprietario pro indiviso dell'edificio, che ha poi proceduto al frazionamento e dato luogo alla costituzione del condominio", in ragione del "protrarsi della omessa riparazione".

b) ricorso principale del condomino: si doleva che la Corte di appello non avesse ritenuto fornita la prova del danno subito per il mancato godimento dell'immobile (già utilizzato come magazzino, come riconosciuto nella sentenza impugnata), non avendo dimostrato che esso "fosse posto a reddito, non producendo in giudizio alcun contratto di locazione o proposta di affitto".

Secondo la Corte (anche sulla scorta dell'ammaestramento consacrato a Sezioni Unite di cui si riparlerà da qui a breve, la censura è fondata.

Infatti:

- Cass., Sez. U, Sentenza n. 33645 del 15/11/2022 (riguardante l'occupazione di immobile sine titulo, ma con principi applicabili anche ad altre fattispecie), secondo cui "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"

- le Sezioni Unite, dunque, hanno affermato che
 - è suscettibile di risarcimento il pregiudizio arrecato al diritto di godere in modo pieno ed esclusivo della cosa stessa, spettante al proprietario,
 - ha configurato "la concreta possibilità di godimento che è stata persa a causa della violazione del diritto medesimo, quale danno conseguenza da risarcire";
 - al titolare del diritto dominicale è richiesta,
 - innanzitutto, una precisa allegazione (suscettibile di specifica contestazione) circa la concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento che è andata persa e, cioè, riguardante la perdita attinente al godimento, indiretto (mediante il corrispettivo del godimento concesso ad altri) o anche diretto, del bene, perché il "non uso, il quale è pure una caratteristica del contenuto del diritto, non è suscettibile di risarcimento";
 - inoltre, l'attore deve provare il **fatto secondario** da cui inferire il fatto costitutivo rappresentato dalla **possibilità di godimento persa**;
- se soddisfatti gli oneri di allegazione e prova (anche per presunzioni), sia nel caso di godimento diretto, sia in quello di godimento indiretto, il danno può essere valutato equitativamente ai sensi dell'art. 1226 cod. civ.

- impugnazione di delibera afferente i lavori di rifacimento ascensore: maggioranza necessaria -

Un'affermazione che parrebbe "ovvia" quella posta da **Cassazione civile sez. II, 23/05/2024, n.14386**, per cui par sufficiente la semplice trascrizione del corrispondente passaggio motivazionale.

Veniva impugnata la delibera che aveva ad oggetto: "lavori di rifacimento ascensore".

Il Tribunale rigettava l'impugnazione affermando che la delibera era stata assunta nel rispetto della maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. e nell'interesse dell'intero Condominio.

Confermata la decisione assunta in grado di appello, il ricorso per cassazione proposto dall'impugnate veniva rigettato, così testualmente statuendo la Cassazione, a fronte della doglianza con la quale il ricorrente lamentava la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1136 c.c. sotto il profilo della necessità di approvazione della delibera assembleare impugnata con maggioranza qualificata: la delibera è stata approvata con il voto favorevole di 15 condomini su 20 presenti, costituenti 522,06 millesimi; avendo ad oggetto opere innovative costituenti "miglioramento attinente la comodità di utilizzo" della cosa comune la delibera andava annullata perché priva delle maggioranze per l'appunto prescritte dagli artt. 1120, primo comma e 1136, quinto comma c.c. .

"La Corte d'appello, nel respingere l'analoga censura dinanzi alla stessa proposta, ha evidenziato come **oggetto della delibera fosse la decisione di affidare i lavori già deliberati nella precedente delibera** inerenti all'**adeguamento dell'ascensore** alla normativa vigente per l'abbattimento delle **barriere architettoniche**, oggetto quest'ultimo per il quale è sufficiente il quorum stabilito dall'**art. 2 della legge n. 13/1989** (cfr., al riguardo, Cass. n. 12930/2012, che sottolinea come tale art. 2, richiamando il quinto comma dell'art. 1136 e il disposto dell'art. 1120, comma 2, c.c., unicamente vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, situazione del tutto estranea alla presente fattispecie)". LA Corte osserva poi che – con un accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità – la Corte di

prossimità aveva insindacabilmente accertato che gli interventi comportassero alterazioni della sicurezza, stabilità e decoro architettonico dell'edificio.

Ricordiamo come l'art. 2 della legge n. 13/1989 preveda: Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell' articolo 1120 del codice civile (che, oggi, richiama la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136: maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio). Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile.

Nè, chiosa infine la Corte, può esser addotta la non possibilità di un utilizzo autonomo da parte del portatore di handicap, atteso che la Corte d'appello, ha correttamente osservato come ciò non escluda che l'opera risponda alla finalità richiesta dalla legge, essendo evidente che l'opera agevoli l'accesso ai disabili sia pure con l'aiuto di un accompagnatore, accesso prima inibito per le dimensioni della cabina (cfr. al riguardo Cass. 6129/2017 e Cass. 7938/2017).

- oneri di contribuzione (super)condominiali non dettagliati nel titolo: è il regolamento consortile che definisce l'esistenza e la natura dell' obbligo -

Di oneri di contribuzione, regolamento consortile e titolo che determina l' obbligo di partecipazione si occupa **Cassazione civile sez. II, 23/05/2024, n.14407**

L'Associazione "Comunione Isola" conveniva in giudizio una consorziata chiedendo che fosse condannata a pagare quanto reclamato a titolo di spese di mantenimento e gestione degli impianti e dei servizi di interesse comune.

Il Tribunale accoglieva la domanda attorea, ma la Corte di Appello, andando di diverso avviso, la rigettava.

Il giudice del gravame rilevava che l'appellante non contestava l' "an", ma solo di dover contribuire unicamente nel limite indicato nel rogito di acquisto osservava come quest' ultimo riprendeva una previsione contenuta in tutti i precedenti titoli, attraverso i quali l'immobile era pervenuto all'appellante che precisava testualmente che *la parte acquirente acquista "quota in comproprietà sulle parti comuni consortili o supercondominiali dell'intero complesso..., che in via indicativa sono strade, rete di distribuzione idrica, rete di distribuzione energia elettrica, reti di raccolta fognatura con eventuali impianti di depurazione, aree destinate a verde non attrezzate, arginature opere di protezione a mare"*, nonché *"quote di comproprietà attualmente in uso al privato e trasferibili in tempi successivi al privato stesso dalla"* venditrice.

Quindi si doveva ritenere che l' appellante al momento dell'acquisto fosse consapevole di entrare a fare parte di un compendio edilizio complesso e di avere acquistato anche la comproprietà delle parti comuni consortili o supercondominiali dell'intero complesso. Si trattava, dunque, di una c.d. **obbligazione propter rem**, ovvero di un onere che **grava sul soggetto passivo, in quanto proprietario del bene che fruisce delle prestazioni condominiali.**

Decisione che – ovviamente – non appagava la convenuta soccombente che proponeva ricorso per cassazione.

La Corte – nel rigettare il ricorso – osserva:

- non era in contestazione l' "an": infatti la corte di appello ha esaminato e considerato la condizione proprietaria acquisita dalla convenuta con riferimento all'Associazione e al **costituitosi supercondominio (che viene in essere ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, senza, cioè, bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tantomeno di approvazioni assembleari, cfr., tra le tante, Cass. n. 17332/2011 e Cass. n. 27094/2017)**, nonché il contenuto del contratto di acquisto della sua unità immobiliare,

- sulla scorta di tali rilevati, il giudice di appello ha basato la ratio della sua motivazione sull'individuazione degli specifici obblighi incombenti sulla ricorrente sulla scorta della specifica clausola contrattuale, evidenziando che, **con l'acquisto della relativa unità immobiliare, ella aveva acquistato anche la quota in comproprietà sulle parti comuni consortili o supercondominiali dell'intero complesso.**

Questo accertamento, osserva la Corte, è in piena e totale sintonia con l' ammaestramento di legittimità, secondo il quale (a conforto si cita Cass. n. 18560/2016 e Cass. n. 14440/2019), in virtù del quale, **in tema di consorzi di urbanizzazione, deve ritenersi lecito il meccanismo di adesione al consorzio predisposto dall' autonomia privata, che si attua attraverso la semplice stipulazione del contratto di compravendita** di una unità immobiliare ricadente nel comprensorio, essendo tale **adesione** - alla quale si ricollega l'assunzione dei corrispondenti obblighi dell'aderente - contemplata sia da una (a) **clausola statutaria**, che implica il preventivo assenso degli altri proprietari di immobili partecipanti al consorzio, sia dallo (b) **stesso atto di trasferimento immobiliare**, espressione della volontà di partecipare al consorzio del nuovo acquirente.

La conclusione: la ricorrente era già divenuta (clausola statutaria + contratto) comproprietaria delle parti comuni, avendone già ricevuto la quota con l'atto di acquisto. Dunque, essa era destinata - per l'acquisizione ab initio di tale qualità - a diventare **anche comproprietaria delle ulteriori parti comuni** che sarebbero venute a far parte del complesso condominiale (e trasferibili in tempi successivi), come, per l'appunto, previsto dalla clausola specificamente esaminata. Da questo rilievo (che porta, in un certo senso, a parlare di ultrattività del vincolo), il rigetto del ricorso.

- un' utile precisazione in tema di responsabilità per gravi vizi costruttivi -

Pone un'importante allert la decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 23/05/2024, n.14502**: si discuteva dell'azione intentata dal condominio ex art. 1669 c.c. nei confronti della venditrice (società in liquidazione e pertanto l'azione veniva intentata nei confronti dei soci) ed il direttore dei lavori.

La sentenza è particolarmente articolata e complessa (anche in relazione alla singolarità della fattispecie), per cui se ne consiglia l' integrale lettura.

Quel che vale la pena di evidenziare, in questa sede, è che la pronuncia di merito (dichiarato il difetto di legittimazione attiva del condominio per quel che riguardava la posizione dei singoli condomini), graduava diversamente le responsabilità tra impresa e direttore lavori, escludendo il vincolo della solidarietà.

Precisa al proposito la Corte: se – per un verso – *l'esclusione del vincolo di solidarietà passiva tra appaltatore e direttore dei lavori costituisce un'eccezione in senso stretto*, soggetta alle relative decadenze (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23737 del 28/10/2020; Sez. 1, Sentenza n. 13541 del 30/05/2017; Sez. L, Sentenza n. 19186 del 28/09/2016) – per altro verso – *la negazione a monte di ogni responsabilità in ordine ad alcuni degli eventi dannosi contestati*, già prospettata dal direttore dei lavori nel giudizio davanti al Tribunale e reiterata con le censure sviluppate in appello, non ha implicato alcun vizio di ultra-petizione nella disposta separata condanna risarcitoria, rispettivamente del direttore dei lavori e degli ex soci della cessata società appaltatrice, per i diversi difetti costruttivi a ciascuno di essi imputabili.

Questo sotto il profilo processuale: dal punto di vista sostanziale **l'unicità del fatto dannoso richiesta dall'art. 2055 c.c., ai fini della configurabilità della responsabilità solidale degli autori dell'illecito, va intesa in senso non assoluto, ma relativo**, in coerenza con la funzione propria di tale istituto di rafforzare la garanzia del danneggiato, sicché ricorre tale responsabilità pur se il fatto dannoso sia derivato da più azioni od omissioni, dolose o colpose, costituenti fatti illeciti distinti, e anche diversi, sempre che le singole azioni od omissioni, legate da un vincolo di interdipendenza, abbiano concorso in maniera efficiente alla produzione del medesimo evento di danno.

Se, dunque, **il fatto illecito fonte di danno si articola in una pluralità di azioni od omissioni** poste in essere da più soggetti, il giudice è tenuto a verificare, dandone conto in motivazione, se, alla luce del criterio predetto, ricorra (a) un **unico fatto dannoso**, (b) ovvero non si tratti, anche in parte, di fatti autonomi e scindibili che abbiano, a loro volta, prodotto danni distinti, dei quali può essere chiamato a rispondere solo chi, con la sua azione od omissione, vi abbia concorso, in forza del principio secondo cui ognuno risponde del solo evento di danno rispetto al quale la propria condotta abbia operato come causa efficiente, ponendosi quale suo antecedente causale necessario (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 1842 del 28/01/2021; Sez. 3, Sentenza n. 20192 del 25/09/2014; Sez. 3, Sentenza n. 6041 del 12/03/2010).

A conferma, ricorda la Corte, in tema di appalto, ricorda la Corte, la responsabilità dell'appaltatore e del direttore dei lavori (o del progettista) è improntata al vincolo della solidarietà, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2055, primo comma, e 1292 c.c., allorché i rispettivi inadempimenti abbiano concorso a determinare **il medesimo danno subito dal committente (recte il medesimo evento dannoso)**, seppure in ragione di più fatti illeciti concorrenti causativi del medesimo danno (recte di più azioni od omissioni di ciascuno che abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento), anche in violazione di norme giuridiche diverse, dovendo in tal caso il giudice procedere all'accertamento e ripartizione delle rispettive quote di responsabilità solo a fronte di specifica domanda formulata in tal senso (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 14378 del 24/05/2023; Sez. 2, Sentenza n. 18289 del 03/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 3651 del 24/02/2016; Sez. 2, Sentenza n. 14650 del 27/08/2012; Sez. 2, Sentenza n. 20294 del 14/10/2004; Sez. 3, Sentenza n. 490 del 15/01/2003; Sez. 2, Sentenza n. 12367 del 22/08/2002; Sez. 2, Sentenza n. 972 del 28/01/2000; Sez. 2, Sentenza n. 5103 del 10/05/1995; Sez. 2, Sentenza n. 13039 del 04/12/1991; Sez. 2, Sentenza n. 1114 del 24/02/1986; Sez. 3, Sentenza n. 488 del 28/01/1985).

La questione non è di lana caprina perché si riverbera sotto lo specifico profilo dell'eventuale prescrizione e decadenza (per mancata tempestiva denuncia) dell'azione di garanzia, che è proprio al fattispecie che in concreto si è verificata.

In concreto, la Corte di appello aveva ritenuto – a torto, osserva la Cassazione – che la denuncia dei vizi effettuata nei confronti della società convenuta, “benché indirizzata ad altra società, *nominalmente sovrapponibile, in ragione della totale sovrapponibilità della compagine sociale delle due società nonché dell'impossibilità di effettuare una netta separazione dei compiti tra le due società nella fase esecutiva dell'appalto, anche in assenza di un ben preciso progetto e capitolato.*

Osserva la Corte, nell'affermare la fondatezza del gravame, che in tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili, al termine decadenziale previsto dall'art. 1669 c.c. per **la denuncia, presupposto necessario per poter agire per il risarcimento del danno, non è applicabile il principio dell'estensione agli altri condebitori** – previsto dall'art. 1310, primo comma, c.c. – dell'effetto di un atto interruttivo della prescrizione compiuto nei confronti di uno di essi, avuto riguardo alla differenza ontologica tra i due istituti della decadenza e della prescrizione, che vieta, a norma dell'art. 12 delle disposizioni sulla legge in generale, l'applicazione alla decadenza, in via di interpretazione estensiva, di una norma che disciplina la prescrizione (Cass. Sez.

2, Sentenza n. 21327 del 29/08/2018; Sez. 2, Sentenza n. 16945 del 20/06/2008; Sez. 2, Sentenza n. 8288 del 19/06/2000).

Quindi – e qui sta il rilievo di più specifico interesse per l'amministratore – non essendo definibile a priori se la responsabilità nei confronti del committente (ex art. 1669 c.c.) sui configurabile o meno in termini di solidarietà, è buona norma inviare la denuncia – a tutti i soggetti che – anche solo potenzialmente – potrebbero esser tenuti a risarcire il danno.

Questo, dunque, il principio di diritto cerziorato (e che, come ho cercato di illustrare) integra una vera e propria linea-guida (prudenziale) per l'amministratore; anche se la sentenza esamina il caso del rapporto tra più appaltatori, non si vede ragione per escludere che l'operatività del principio anche nei riguardi degli altri soggetti effettivamente obbligati (in specie direttore dei lavori e progettista).

"In tema di rovina e difetti di cose immobili ex art. 1669 c.c., la necessità che la denuncia sia inoltrata entro un anno dalla scoperta, a pena di decadenza dell'azione risarcitoria, riguarda ogni singolo appaltatore che abbia in tesi concorso alla causazione della rovina, del pericolo di rovina o dei gravi difetti, non rilevando che le compagini sociali delle diverse società appaltatrici siano composte dagli stessi soci".

***** ***** *****

- condominio, danni ex art. 2051 c.c. per attività pericolosa ed un riepilogo sistemico su su causalità materiale (in caso di pluralità di condotte colpevoli) e giuridica (rapporto eziologico tra condotta e danno evento)-

Non solo di interesse per la specifica materia condominiale (anche se rilevante laddove venga in considerazione la responsabilità risarcitoria per attività pericolosa) il decisum di **Cassazione civile sez. III, 27/05/2024, n.14793**

Il fatto processuale:

Il condominio ed alcuni condomini convenivano al giudizio del Tribunale l'impresa alla quale il Comune aveva commesso una serie di interventi, chiedendone la condanna al *risarcimento dei danni scaturiti dalla riattivazione di una frana quiescente e dallo sconvolgimento dell'equilibrio idrogeologico del sottosuolo, provocati dai lavori di perforazione di un versante montano per la costruzione di una galleria*. Durante i lavori erano stati adoperati esplosivi; lo spostamento a valle del versante aveva provocato ingenti danni strutturali al condominio che non solo ne avevano determinato l'inagibilità, ma ne avevano reso necessaria la demolizione e dubbia la riedificazione.

La convenuta resisteva alla domanda adducendo che la causa dei gravissimi danni era da individuarsi nella situazione costruttiva pregressa del fabbricato e nella scelta dell'Ente (pubblico) appaltante, che aveva espressamente indicato il versante sul quale gli interventi dovevano essere eseguiti.

Il contraddittorio veniva esteso nei confronti di altri soggetti, ma si tratta di sub-articolazione processuale, non rilevante a' fini della presente disamina.

Il Tribunale accoglieva la domanda, riconoscendo la responsabilità dell'impresa ex art. 2050 c.c. (responsabilità per attività pericolose – per la sua natura o per i mezzi utilizzati – vincibile solo con la prova di “aver adottato tutte le misure idonee ad evitare il danno) condannando la convenuta al *risarcimento del danno patrimoniale da perdita totale dell'immobile condominiale nonché di tutti i costi per la demolizione del fabbricato, per il consolidamento e messa insicurezza dell'area, per gli oneri accessori e le spese di conferimento in discarica delle macerie, e del danno patrimoniale da lesione del diritto di proprietà e dei danni accessori* (al tempo stesso accogliendo la domanda di manleva nei confronti della compagnia assicuratrice).

Di diverso avviso andava la Corte di Appello che – accogliendo il gravame – rigettava la domanda allegando (tra le altre cose):

- il Tribunale si era illegittimamente discostato dalle risultanze dei CTU che non si erano affatto espressi in termini di *accertamento della sussistenza del nesso di causalità* in un'ottica probabilistica tra i lavori svolti dalla appellante e i danni alle fondazioni del condominio, non avendo detto significato l'espressione "non si può escludere" utilizzata nella relazione tecnica
- l'insussistenza di elementi utili a suffragare la *correlazione diretta tra i lavori di costruzione della galleria e il movimento di versante che aveva trascinato le fondazioni dell'edificio dei danneggiati*.

Avverso questa decisione ricorrevano per Cassazione il Condominio ed i singoli condomini, senza tuttavia, trovare condivisione da parte del giudice di legittimità.

Ricorrenti adducevano, innanzi tutto, un vizio motivazionale, ricollegabile alla non corretta valutazione della contraddittorietà tra le conclusioni del CTU e il vaglio tecnico che le aveva precedute e che il giudice a quo non avesse esplicitato le ragioni a supporto delle critiche mosse alla sentenza del Tribunale, adducendo la violazione dei principi enunciati da Cass., Sez. Un., 14-03-2019, n. 7354, secondo cui (salvo obbligo di specifica motivazione) "In base al principio *judex peritus peritorum* il giudice di merito può disattendere le argomentazioni tecniche del consulente tecnico d'ufficio sia nei casi in cui risultino in sé stesse contraddittorie, sia qualora ritenga di applicare in sostituzione argomentazioni diverse desunte da personali cognizioni tecniche".

La Corte dichiarava la censura inammissibile, atteso che la Corte territoriale

- ha ritenuto che il Tribunale si fosse discostato erroneamente dalle risultanze della CTU con motivazione adeguata e sorretta da adeguate argomentazioni;
- il vizio di motivazione ove sussistente deve -in ogni caso - poter emergere dalla pronuncia in sé e per sé considerata e non dal confronto tra la stessa ed elementi estrinseci (Cass., Sez. Un., 7-04-2014, n. 7053)
- l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta perciò al sindacato di legittimità (Cass. 21-10-2022, n.31211).

Possiamo, così, passare all'esame del ganglio fondante della decisione assunta (che – proprio per la sua connotazione istituzionale) si presenta con un ambito di applicabilità potenzialmente illimitato.

La doglianza riguardava la dedotta violazione e falsa applicazione degli artt. 2050 e 2967 cod. civ. e dell'art. 41 cod. pen.

Replica la Corte:

- i principi in base ai quali **accertare il nesso di causalità** tanto **materiale** quanto **giuridica**, sono stabiliti dagli **artt. 40 e 41 cod. pen.** e dall'**art 1223 cod. civ.** Vi è, tuttavia, una differenza:
 - la causalità penale è orientata alla negazione della irrilevanza delle concause (art. 41 c.p.) = è orientata nella direzione dell'evento e da ciò deriva l'irrilevanza, ovvero l'equivalenza, delle cause concorrenti (art. 41, comma 1, c.p.), perché la responsabilità penale, in questo settore, gravita intorno alla figura dell'autore del reato (matrice e funzione sanzionatoria).
 - la causalità civile guarda al danno e non all'evento = ha l'attenzione concentrata sul danno, perché la responsabilità in questo settore ruota sulla figura del danneggiato ed ha la funzione di trovare la più opportuna allocazione delle conseguenze pregiudizievoli verificatesi nella sfera della vittima
- sulla premessa che in sede civile la lesione dell'interesse protetto non costituisce il danno, ma la causa del danno e, pertanto, in ambito civile occorre, dunque, sostanzialmente

accertare due nessi di causalità: quello tra la condotta illecita e la lesione dell'interesse (causalità materiale: 40 e 41 del codice penale) e quello, successivo, tra la lesione dell'interesse e il danno risarcibile (causalità giuridica: articolo 1223 c.c), in campo civilistico, rimane ferma la differenza tra

- il nesso di **causalità materiale**, che è dunque un criterio oggettivo di imputazione della responsabilità -----→ illecito
- il nesso di **causalità giuridica** offre un'appagante soluzione al problema dell'accertamento del **nesso di causa** (rapporto condotta e danno/pregiudizio) rispetto ad eventi, a possibile eziologia multifattoriale e più in generale al concorso tra cause umane e cause naturali, oltre che tra cause umane colpevoli e cause umane non colpevoli, alla produzione dell'evento dannoso -----→ danno
- riassuntivamente se viene processualmente accertato, anche sulla scorta del principio del più probabile che non, *che l'evento dannoso è la conseguenza del concorso tra la causa naturale e la condotta colpevole, la responsabilità dell'evento sarà ascritta per intero all'autore della condotta* (una comparazione del grado di incidenza eziologica di più cause concorrenti può instaurarsi soltanto tra una pluralità di comportamenti umani colpevoli, non tra una causa umana imputabile ed una concausa umana non imputabile o tra una causa naturale ed una causa umana imputabile. La Corte, con la sentenza 21-07-2011, n. 159991, ha precisato che:
 - a) è contraria al dettato normativo l'affermazione secondo cui, nel concorso tra fatto umano e fatto naturale, cui deve essere equiparato il comportamento non colpevole, l'aliquota di danno imputabile all'uno ed all'altro andrebbe stabilita dal giudice "in via equitativa", dal momento che il giudizio equitativo concerne l'accertamento del danno (art. 1226 cod. civ.) e non l'accertamento delle sue cause;
 - b) l'accertamento del nesso di causa non può che avere per esito l'accertamento della sua sussistenza o della sua insussistenza, sicché è inconcepibile un suo "frazionamento";
 - c) l'infrazionabilità del nesso di causalità materiale tra condotta ed evento di danno è confermata indirettamente dall'art. 1227 cod. civ.: tale norma, infatti, prevedendo la riduzione della responsabilità nel solo caso di concorso causale fornito dalla vittima, implicitamente esclude la frazionabilità del nesso nel caso di concorso di cause naturali o di condotte con colpevoli con la condotta del responsabile
- di rimando si precisa che se, però, la causa dell'evento dannoso resta ignota e/o se resta indimostrato l'apporto concausale della condotta asseritamente illecita non potrà essere pronunciata alcuna condanna risarcitoria.

E' evidente che la decisione non ha una diretta rilevanza nell'ambito strettamente riconducibile al diritto condominiale, ma essa presenta una sicura rilevanza di portata generale nella definizione del limite di imputabilità (o di non imputabilità) di un danno (in tesi arrecato a beni condominiali) secondo la regola della causalità giuridica ad ogni pregiudizio che – sia ai “beni comuni” sia alle “proprietà solitarie” – si determinino in conseguenza della condotta posta in essere dal terzo (che si assume abbia arrecato ai medesimi specifico pregiudizio), nel caso in cui, come dice la sentenza, si discuta dell'eventuale sussistenza di un danno determinato da una condotta illecita e della definizione dell'ambito risarcitorio eziologicamente connesso ad un'eventuale concorso – con la condotta illecita – di altri elementi (concause) che hanno determinato tale danno.

Per avere un'idea della portata pratica della distinzione, basti qui richiamare il passaggio motivazionale nel quale la Corte giustifica la doglianza sottoposta alla sua disamina: *il ragionamento della Corte*

territoriale, improntato all'esigenza di non imputare sull'impresa appaltatrice, una responsabilità non basata sull'effettivo contributo causale o concausale della stessa al verificarsi dell'evento dannoso, dimostra di essersi dipanato collegando inestricabilmente più angoli prospettici del profilo causale - preponderanza dell'evidenza, responsabilità per concorso di causa - condensandone gli esiti in affermazioni che sono in linea con la giurisprudenza di questa Corte.

Non vi sono le premesse - secondo la valutazione della Corte - per ipotizzare che nel caso di specie l'evento dannoso sia stato la conseguenza della sommatoria di due concause; la causa naturale, costituita dalla debolezza strutturale dell'edificio, edificato senza le necessarie precauzioni e persino in difformità dalle previsioni progettuali su un terreno idrogeologicamente delicato, non ha costituito la mera premessa contingente per la produzione dell'evento, su cui si è innestata la concausa umana - la perforazione del versante montano, per giunta con l'uso di esplosivi - .

Il che non consente di ritenere fondate le obiezioni dei ricorrenti in ordine all'ipotizzato concorso della causa naturale preesistente e della condotta colpevole sopravvenuta.

Da ciò la declaratoria di inammissibilità del ricorso.

- proprietà del superattico e dei limitrofi lastrici solari: inibizione di interventi edilizi e proprietà condominiale di beni comuni, con conseguente illegittimità dell'intervento per segregazione dei medesimi ex art. 1102 c.c.: necessità dell'espressa proposizione di domanda di intervenuta usucapione acquisitiva -

Caso particolarmente interessante, anche per le implicazioni processuali che presenta, quello considerato da **Cassazione civile sez. II, 28/05/2024, n.14833.**

Il fatto: l'attore chiedeva che il Tribunale dichiarasse l'illegittimità delle azioni ed attività poste in essere dal convenuto per inibire l'esercizio del suo diritto di proprietà e per l'effetto di condannarlo al risarcimento dei danni subiti.

Premettendo di aver acquistato la proprietà del superattico sito al settimo piano del Condominio , nonché i limitrofi lastrici solari di cui si era sempre riservata la proprietà e sui quali intendeva realizzare delle terrazze, esponeva che, dopo aver ricevuto la comunicazione di inizio lavori, il convenuto, proprietario dell'appartamento sito al sesto piano, depositava ricorso al TAR volto all'accertamento negativo dei presupposti per lo svolgimento dell'attività edilizia oggetto della denuncia inizio attività e per la condanna a rimuovere gli effetti verificatisi.

Il giudice amministrativo accoglieva la domanda cautelare per cui l'attore si vedeva costretto a sospendere i lavori ma, nel prosieguo del processo emetteva sentenza di rigetto del ricorso: ciò avrebbe causato all'attore gli ingenti danni dei quali chiedeva, pertanto, il ristoro.

Il convenuto, nel costituirsi, resisteva alla domanda, di cui chiedeva il rigetto e riconvenzionalmente eccependo, tra le altre cose, che *la porzione interessata dai lavori apparteneva al Condominio, in quanto parte comune dell'edificio, così come il vano sottotetto, eliminato dai lavori dell'attore, in quanto parte comune ovvero in via alternativa al concludente in quanto comproprietario dell'appartamento che vi sottostava.*

Il Tribunale rigettava la domanda attorea e in parziale accoglimento delle domande riconvenzionali proposte dal convenuto dichiarava la natura condominiale della porzione di copertura e del vano sottotetto interessate dall'intervento edilizio posto in essere dall'attore, condannandolo al ripristino dello stato dei luoghi.

Rileva il giudice di prossimità che le opere compiute dall'attore in forza dell'autorizzazione rilasciata dal Comune avevano concretizzato una violazione dell'art. 1102 c.c., avendo egli realizzato una *terrazza a livello su una porzione di copertura del fabbricato non ricompresa nel diritto di proprietà dell'unità immobiliare da lui acquistata e sottratta al suo uso discrezionale poiché rientrante tra i beni condominiali.*

La Corte d'Appello rigettava l'appello, così confermando la sentenza di primo grado.

Decisione, quest' ultima, che non incontrava l' apprezzamento dell' attore appellante (e soccombente) che – dunque- ricorreva per cassazione.

Il ricorso veniva -peraltro – rigettato, sulla scorta di un rilievo che ha ,sì, natura processuale, ma che si collega immediatamente ad un portato che ha natura sostanziale, che può essere riassunto nell' affermazione del principio in forza del quale, perché sia dichiarata l' usucapione (anche breve) di un bene condominiale (nella specie, appunto, i i limitrofi lastrici solari è necessario:

- che vi sia espressa domanda

- che il procedimento volto ad accertare l' intervenuta usucapione sia promosso nei confronti di tutti i condomini, litisconsorti necessari.

Infatti, nel concreto, la Corte d' Appello ha ritenuto – rileva la Cassazione - inammissibile il motivo di appello con il quale l' odierno ricorrente chiedeva di accertare la sua proprietà del lastrico solare per averlo acquistato in buona fede a non domino in forza di un titolo astrattamente idoneo a trasferirne la proprietà, titolo trascritto per primo: si trattava – arrestava il giudice di prima istanza - di domanda inammissibile perché nuova ex art. 345 c.p.c.

Nel procedimento di primo grado di fronte alla *domanda riconvenzionale* del condomino convenuto, di accertamento della natura condominiale del bene oggetto di causa, l' odierno ricorrente non aveva avanzato a sua volta *richiesta di accertamento della proprietà*, il che peraltro avrebbe comportato la partecipazione al giudizio degli altri condomini.

Proprio per queste ragioni (mai essendo stata avanzata nelle fasi pregresse domanda volta ad accertare il maturarsi dell' intervenuta usucapione, testualmente “*a fronte della domanda riconvenzionale di quest'ultimo di accertamento della natura condominiale del bene oggetto di causa l'attore non ha proposto alcuna domanda di accertamento della proprietà per aver acquistato a non dominio con titolo trascritto per primo.*”)

La determinazione assunta – peraltro – si collega direttamente ad un principio in diritto assolutamente consolidato. Testualmente “le Sezioni Unite di questa Corte hanno precisato che: Qualora un **condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene**, non occorre **integrare il contraddittorio** nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto ne eccepisce la proprietà esclusiva, senza formulare **un'apposita domanda riconvenzionale** e, quindi, senza mettere in discussione - con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato - la comproprietà degli altri soggetti partecipanti al condominio (Sez. U, Sentenza n. 25454 del 13/11/2013, Rv. 628056 - 01 nonché più di recente Sez. 2, Ordinanza n. 27957 del 04/10/2023, Rv. 669006 - 01)”.

(Anche da questo) il rigetto del ricorso, meglio, la declaratoria di inammissibilità.

- una possibile rimediazione di un orientamento consolidato: opposizione a d.i. ed impugnazione di delibera -

Merita segnalazione l' ordinanza (pur interlocutoria) resa da **Cassazione civile sez. I, 29/05/2024, n.15042**, che sembra aprire la via ad un possibile “ripensamento” giurisprudenziale. Nulla di definitivo, ma già che si ponga la questione, sembra cosa di grande rilevanza.

L' ordinanza, infatti, sembra riaprire una questione che si riteneva definitivamente assestata, escludendo il rapporto di pregiudizialità necessaria tra giudizio di impugnazione della delibera assembleare e giudizio di opposizione a decreto ingiuntiva, che su tale delibera si fonda.

Oggi – dice la Corte – è intervenuto un successivo ammaestramento (sempre reso dalle SS.UU.) che hanno affermato, tra le altre cose, la rilevabilità di ufficio della nullità della delibera assembleare nel caso di opposizione a decreto ingiuntivo che su tale delibera si ancora.

Di vero, l'”apertura”, se di ciò si può effettivamente parlare, si deve valutare con grane attenzione: la Corte, infatti, pur invocando gli specifici precedenti sopra riassunti, si è limitata a disporre il rinvio a nuovo ruolo, per decidere contemporaneamente le due questioni.

La causa riguardava l'opposizione al decreto ingiuntivo intimato dal Condominio ad una condolina, per la riscossione dei contributi, fondati su delibera assembleare che approvavano il "saldo spese gestione, spese ordinarie e straordinarie, spese ordinarie e straordinarie, spese ordinarie e straordinarie dei tre piani, acqua potabile gestione, preventivo spese annualità".

Tribunale e Corte di Appello rigettavano l'impugnazione,

L'opposizione venne respinta dal Tribunale e la Corte di appello rigettava il gravame.

La Condolina ricorreva per Cassazione, deducendo che la Corte d'appello, con altra sentenza aveva annullato la deliberazione assembleare, su cui è fondato il decreto ingiuntivo oggetto di impugnazione.

Sentenza che veniva, a sua volta, ricorso per Cassazione "tuttora pendente dinanzi a questa Corte".

Ed ecco il percorso argomentativo assunto dalla Corte:

- la sentenza delle Sezioni Unite 14 aprile 2021, n. 9839, ha chiarito che nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, 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.
- secondo più risalenti precedenti di questa Corte, peraltro, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali non avrebbe assunto rilevanza l'avvenuta impugnazione, in separato giudizio, della deliberazione assembleare posta a fondamento della domanda monitoria, atteso che il giudice dell'opposizione avrebbe dovuto pur sempre limitarsi a verificarne la perdurante esistenza ed efficacia, senza poterne sindacare, incidentalmente, la validità, dovendo tuttavia accogliere l'opposizione quando la delibera condominiale avesse perduto la sua efficacia, per esserne stata sospesa l'esecuzione dal giudice dell'impugnazione o per essere stata da questi annullata con sentenza anche non passata in giudicato (Cass. n. 7741 del 2017). La sentenza sopravvenuta di annullamento della delibera potrebbe, peraltro, prodursi altresì nel giudizio di cassazione inerente al parallelo processo di opposizione al decreto ingiuntivo, non incorrendo nel divieto cui all'art. 372 C.P.C. (Cass. n. 19938 del 2012).
- Il regime di pregiudizialità tra la causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., ed il giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, escluso nella sentenza delle Sezioni Unite n. 4421 del 2007, era stato altrimenti delineato nella più recente sentenza Cass. n. 25890 del 2013 secondo il modello dell'art. 337 c.p.c. ove nella causa pregiudicante sia intervenuta la sentenza di primo grado, dichiarativa della nullità della delibera in forza del quale il decreto sia stato emesso.
- Diverse, comunque, sono le conseguenze in ordine alla fondatezza ed all'esigibilità del credito azionato dal condominio in sede monitoria in caso, rispettivamente, di annullamento di una delibera di ripartizione delle spese ordinarie ed in caso di annullamento di una delibera di approvazione di spese straordinarie, rivestendo la deliberazione stessa in quest'ultima ipotesi, e non nella prima, il ruolo di fatto costitutivo necessario per l'insorgenza dell'obbligo di pagamento da parte dei condomini (Cass. n. 20836 del 2022; n. 18129 del 2020).

Tuttavia, dice conclusivamente al Corte, la già richiamata sentenza delle Sezioni Unite n. 9839 del 2021 riconosciuto che oggetto del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo per la riscossione delle spese condominiali sono anche la nullità o l'annullabilità della delibera posta a fondamento

dell'ingiunzione, qualora l'impugnazione ex art. 1137 c.c. e l'opposizione ex art. 645 C.P.C. siano distintamente instaurate, tra gli esiti delle due cause pare inevitabile ravvisare quel rapporto di **"dipendenza" che è proprio di ogni situazione di coesistenza** tra una controversia con la quale si sia fatto valere un credito e altra nella quale, fra le stesse parti, sia stata messa in discussione la validità del titolo costitutivo del credito medesimo.

Ed ecco perché, proprio in forza della rilevata dipendenza, si rende opportuno rinviare a nuovo ruolo la decisione del presente ricorso, riguardante la causa di opposizione a decreto ingiuntivo, in maniera da trattarlo unitariamente ad altro ricorso, riguardante la causa di impugnazione della deliberazione posta a fondamento del decreto ingiuntivo.

andrea andrich
avvocato in venezia