



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Giugno 2024

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

Di particolar e interesse in questo numero

15842 ancora su legittimazione dell'amministratore e sulla ratifica ex post delle sue condotte gestorie

15907 decreto ingiuntivo per il pagamento di oneri condominiali ed eccezione di nullità della delibera rilevabile di ufficio: ribadita la natura dichiarativo-ricognitiva (e non costitutiva) della delibera di approvazione della tabella

16083 la concessione al condominio in uso esclusivo dell'alloggio del portiere è costituzione del diritto di servitù, in analogia con la c.d. servitù di parcheggio

16619 una pronuncia sistemica su accertamento della condominialità ex art. 1117 c.c. (nella specie di una corte, costituente accesso carrabile). Ancora sull'esclusiva rilevanza dell'atto costitutivo

a mo' di esergo:

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

Emone a Creonte
ANTIGONE
Sofocle

GIUGNO 2024

15573 condominio, e divisibilità di beni comuni (ieri e oggi) secondo il disposto dell'art. 1119 e 1120 c.c.

15797 una conferma sulla natura di "titolo esecutivo" della delibera di approvazione della spesa: qualsiasi contestazione è preclusa dalla mancata impugnazione

15842 ancora su legittimazione dell'amministratore e sulla ratifica ex post delle sue condotte gestorie

15906 costruzione su proprietà solitaria, richiesta di demolizione ed applicabilità tra proprietà limitrofe della normativa sulle distanze

15907 decreto ingiuntivo per il pagamento di oneri condominiali ed eccezione di nullità della delibera rilevabile di ufficio: ribadita la natura dichiarativo-ricognitiva (e non costitutiva) della delibera di approvazione della tabella

15927 in una più articolata fattispecie, è ribadito un consolidato orientamento in tema di supercondominio

16003 ancora una conferma sulla responsabilità da cosa in custodia

16083 la concessione al condominio in uso esclusivo dell'alloggio del portiere è costituzione del diritto di servitù, in analogia con la c.d. servitù di parcheggio

16619 una pronuncia sistemica su accertamento della condominialità ex art. 1117 c.c. (nella specie di una corte, costituente accesso carrabile). Ancora sull'esclusiva rilevanza dell'atto costitutivo

16654 un'importante distinguo su interesse ad agire ed interesse tutelato del condominio: la qualità di condomino è una "condizione dall'azione" che, quindi, deve sussistere fino al momento della pronuncia. Un collegato obiter: è il condomino l' "avente diritto"

16635 una conferma di Cass. SS.UU. 9839/2021: una "carrellata su alcune ipotesi di annullabilità, in relazione al titolo costituito dall'approvazione degli strumenti di esercizio predisposti dall'amministratore

16760 premessa la conferma del tratto distintivo tra nullità ed annullabilità: ancora sulla concreta applicazione di criteri di riparto. In particolare: volte, soffitti e solai: 1123 o 1125 c.c.?

16775 - una situazione di potenziale interesse per il condominio: prescrizione del diritto al risarcimento del danno da illecito (morte per caduta da parapetto condominiale instabile). Quasi una linea-guida per l'amministratore su prescrizione ed obbligazioni solidali.

17038 ancora su TARSU, area destinata a parcheggio e disapplicazione del provvedimento amministrativo

17055 un controversia esecutiva nella quale è parte un condominio ribadisce l'affermazione di SS.UU. 9479/2023

171241 ancora su consorzio e condominio

17667 condominio e prescrizione di credito fiscale portato da cartella per per tassa rifiuti ed Ires (in quanto crediti per tributi non erariali)

- condominio, e divisibilità di beni comuni (ieri e oggi) secondo il disposto dell'art. 1119 e 1120 c.c. -

Su una fattispecie non particolarmente frequente si pronuncia **Cassazione civile sez. II, 04/06/2024, n.15573**

La Corte di appello, in parziale riforma della decisione di primo grado, ordinava alla ricorrente la rimozione di impianti idrici e di scarico a servizio dell'appartamento realizzato nei locali al piano terra, posti a distanza inferiore a quella legale, confermando la pronuncia nella parte in cui aveva disposto la divisione di un'area antistante al fabbricato comune, e rigettando la riconvenzionale del convenuto per il risarcimento del danno cagionato dal taglio di due alberi.

Secondo la Corte di appello, *non essendovi accordo tra le parti, non era affatto preclusa la divisione dell'area ai sensi delle norme sulla comunione o dell'art., 1119 c.c., non essendo compromessa l'utilità ritraibile dal bene comune, sia singolarmente considerato, che nella sua relazione di utilità con le proprietà individuali.*

Restava ferma, secondo la Corte di prossimità, la condominialità della porzione pavimentata del cortile, funzionale all'accesso sia alle proprietà individuali poste al piano terra che al giardino, che – nonostante la segmentazione - non aveva perso la sua destinazione attuale di area verde, mentre l'estensione di ciascuna quota, consentiva il godimento autonomo.

Meritava – invece- rigetto, secondo la Corte, la domanda di risarcimento del taglio di due alberi, reputandolo legittimo esercizio del diritto al pari uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.

la divisione della cosa comune ex.1119 c.c.

Proponeva ricorso per cassazione il soccombente, che deduceva la violazione e falsa applicazione degli **artt. 1119,1120 c.c.**, *lamentando che la resistente, in violazione della disciplina del condominio, aveva proceduto alla divisione del giardino comune mediante la costruzione di un muro e l'installazione di impianti*, oltre al taglio di due alberi, attività che non poteva considerarsi lecita senza vagliare il rapporto di accessorietà esistente tra l'area comune e le porzioni esclusive e senza dar conto delle ragioni della ritenuta legittimità della divisione e del perché non fosse stata compromessa la funzione di tale spazio di dar luce ed aria alle singole proprietà.

Secondo la Corte il motivo è infondato, atteso che l'art. 1119 c.c., anche nel testo applicabile alla data della domanda (2011), prima delle modifiche introdotte dalla L. 220/2012, **non stabiliva un divieto assoluto di divisibilità delle parti comuni di un edificio in condominio**, ma la subordinava all'esigenza di **non rendere più incomodo l'uso** delle parti comuni da parte dei singoli (Cass. 2257/1982).

La novella aggiunge l' inciso “*con il consenso di tutti i condomini*”, lemma che è stato interpretato nel senso di ritenere che il consenso di tutti i condomini rende senz'altro praticabile la divisione; laddove la determinazione unanime dei consociati non vi sia, allora soccorre il disposto del precedente inciso (“incomodo”), come limite alla possibilità di disporre (giudizialmente) la divisione. Precisa la Corte: poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la **maggiore o minore comodità di uso**, cui fa riferimento la norma, andava valutata, oltre che con riferimento all'**originaria consistenza e destinazione** della cosa comune, considerata nella sua **funzionalità**, piuttosto che nella sua materialità (cioè, n.d.r. valutando lo status quo ante la divisione, sotto il profilo strutturale-materiale, con riferimento all'aspetto statico), anche attraverso il **raffronto** fra le **utilità** che i singoli condomini avrebbero ricavato prima e dopo la divisione (Cass. 7667/1995; Cass. 867/201; (cioè, n.d.r., valutando lo status quo ante la divisione, rapportandolo a quello realizzato attraverso la divisione, considerando l'aspetto “dinamico”).

Linea di valutazione, dice la Corte, che il giudice di merito ha concretamente rispettato, risultando acclarato che:

-la porzione comune, sebbene divisa, non aveva perso la sua destinazione ad area verde,

- l'estensione di ciascuna quota consentiva il godimento autonomo, agevolato dalla dotazione di accesso sulla porzione di cortile rimasta indivisa e di potenziale accesso autonomo sulla pubblica via
- la divisione non aveva eliminato la condominialità della porzione pavimentata del cortile, funzionale all'accesso sia alle proprietà individuali poste al piano terra che al giardino

taglio degli alberi e 1102 c.c.

Questo motivo, invece, è ritenuto dalla Corte fondato. Opponeva il ricorrente la violazione dell'art. 1120 c.c., dolendosi del fatto che la sentenza di primo grado aveva ritenuto legittimo il taglio di due alberi esistenti nel cortile comune, sull'assunto che tale attività andava valutata non autonomamente, ma nel quadro della complessiva modificazione della cosa comune, apparendo strumentale alla destinazione del giardino ad area di parcheggio e di alloggiamento degli impianti esclusivi sì da integrare un'innovazione vietata, avendo comportato l'eliminazione di un elemento di pregio e di decoro dello stabile.

L' errore della Corte di appello sta nell' aver affermato che il taglio fosse di per sé legittima espressione del diritto di pari uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c..

Invece, sostiene la Corte, si sarebbe dovuto **verificare la compatibilità di tale attività con i limiti previsti dalla norma**, che consente al singolo di (a) **servirsi della cosa comune** (a.1.) e di farne un **uso più intenso** sempre che sia (b) rispettata la **destinazione** del bene (b.1.) e non siano frapposti impedimenti agli altri partecipanti di farne **parimenti uso** secondo il loro diritto, essendo ammissibili, (c) nei limiti prescritti, anche **modificazioni o trasformazioni sostanziali**.

In concreto, la Corte, per affermare la legittimità dell'abbattimento, avrebbe dovuto accertare (indipendentemente dall' inserimento dell'attività nel quadro della complessiva modificazione della cosa comune) se il taglio degli alberi avesse costituito **attività eccedente** dai limiti di godimento concessi al singolo e, in particolare, se, come dedotto in ricorso, avesse compromesso l'aspetto estetico dell'edificio di cui gli alberi costituivano elemento caratterizzante e di pregio.

Si rileva che una tale immutazione (con specifico riferimento al taglio degli alberi)

- **non potrebbe esser disposta efficacemente neppure dall'assemblea** ove si colleghi ad un accertato pregiudizio estetico e diminuzione della complessiva amenità dei beni comuni,

- l' immutazione (in una prospettiva di valutazione bilanciata degli interessi) è, di contro, ritenuta ammissibile **solo se** la modificazione dell'aspetto estetico se comporta un (a) miglioramento, (b) un uso più comodo (c) o un maggior rendimento del bene comune suddetto (Cass. 23937/2012), (d) o se giustificato da esigenze di sicurezza e di eliminazione di fattori di pericolo (Cass. 6136/2023; cfr., nel senso che la soppressione del verde condominiale collocato in area comune di ridotte dimensioni non integra un'innovazione vietata se funzionale alla creazione di un parcheggio, Cass. 21342/2018 e Cass. 24960/2016; Cass. 15319/2011),

- si deve, in ogni caso, ricordare che anche i **poteri di godimento** che competono al singolo sono subordinati al **rispetto** dei limiti prescritti dall'**art. 1120**, comma quarto c.c. in tema di **decoro architettonico** (Cass. 14598/2021; Cass. 11455/2015).

- una conferma sulla natura di "titolo esecutivo" della delibera di approvazione della spesa: qualsiasi contestazione è preclusa dalla mancata impugnazione -

Principio costantemente noto quello esposto da **Cassazione civile sez. II, 06/06/2024, n.15797**, per cui par sufficiente la mera trascrizione del corrispondente passaggio motivazionale.

Nel **giudizio concernente il pagamento di contributi condominiali**, 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 (v. Cass. n. 15696 del 2020 e Cass. n. 7569 del 1994).

Dall'**approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore** discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'**obbligazione** in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese (v. Cass. n. 11981 del 1992 e Cass. n. 3847 del 2021). Un rendiconto approvato dall'assemblea che contenga **errori nel prospetto dei conti individuali** del singolo condomino, per effetto di inesatta contabilizzazione delle morosità e dei pagamenti precedenti di quel partecipante, per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c. **deve comunque essere impugnato** dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.c. (cfr. Cass. n. 36597 del 2022); ciò che non ha riscontrato di aver fatto l'odierno ricorrente.

- ancora su legittimazione dell'amministratore e sulla ratifica ex post delle sue condotte gestorie -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 06/06/2024, n.15842**

Il proprietario di alcuni immobili facenti parte di un complesso immobiliare espose che all'interno di detto complesso immobiliare vi era *un'area in comproprietà alle singole unità abitative da sempre utilizzata dai condomini quale area "verde" per passeggiate e per svago fino a quando l'amministratore del condominio, non aveva fatto eseguire, senza alcuna preventiva delibera dell'assemblea, opere di disboscamento e di realizzazione di due piattaforme in cemento armato, posizionandovi una casetta di legno adibita ad attività di vendita di gelati, bibite e prodotti dolciari e dotata di energia elettrica, acqua ed allacciamento fognario.*

La Corte d'appello, in riforma della sentenza del Tribunale, accolse l'appello del Condominio e, per l'effetto, rigettò la domanda dell'attore che chiedeva la rimozione degli interventi, che asseriva illegittimamente realizzati dall'amministratore.

Nel dettaglio, ritenne la Corte che la realizzazione delle piattaforme in cemento armato eseguite dall'amministratore del condominio non aveva comportato alcuna modifica dell'area condominiale destinata a verde, atteso che tali manufatti erano stati installati in sostituzione delle piattaforme in legno ivi originariamente collocate e destinate alla funzione di attività ricreative sì da escludere la violazione dell'art. 1120 c.c., ma, al contrario, integrando tali opere un miglioramento nell'utilizzo della cosa comune.

Inoltre, secondo la Corte, *il condominio aveva in più occasioni ratificato l'operato dell'amministratore, approvando il consuntivo delle spese sostenute dall'amministratore per l'esecuzione dei lavori di sostituzione delle "pedane" e deliberando di resistere all'azione proposta dal ricorrente, rimasto soccombente. La volontà del condominio in ordine alle disposte immutazioni aveva trovato esplicita conferma in due successive delibere con le quali l'assemblea dei condomini, con la maggioranza di oltre 2/3 dei partecipanti, aveva deliberato di dotare l'area in questione di ulteriori impianti e strutture, destinate a finalità ricreative.*

Veniva in primis dedotta la violazione dell'art. 100 c.p.c., degli artt. 339 e 342 c.p.c., perché la sentenza d'appello sarebbe stata emessa nei confronti del Condominio, mai evocato in giudizio, in quanto la domanda sarebbe stata svolta nei confronti dell'amministratore del condominio in proprio, quale persona fisica e non come rappresentante dell'ente.

Eccezione, anche sotto il profilo del dedotto difetto di interesse, che la Corte rigettava, rilevando che la sentenza di primo grado aveva accertato la legittimazione passiva del Condominio condannando il convenuto, nella qualità di amministratore del Condominio a ripristinare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e precisando – quindi – che il ricorrente, vincitore in primo grado ma soccombente in ordine alla questione relativa alla titolarità passiva del rapporto, avrebbe dovuto proporre appello incidentale per contestare l'erroneità della decisione sotto il profilo della carenza della legittimazione passiva dell'amministratore. Sul punto richiama la Corte il proprio consolidato orientamento, secondo il quale (pronuncia 9505/24, in accordo alla sentenza S.U. 13195/2018), in tema di impugnazioni, qualora l'eccezione fatta valere stata respinta in primo grado, in modo espresso o

attraverso un'enunciazione indiretta che ne sottenda, chiaramente ed inequivocamente, la valutazione di infondatezza, la devoluzione al giudice d'appello della sua cognizione, da parte del convenuto rimasto vittorioso quanto all'esito finale della lite, richiede la proposizione di **gravame incidentale**, non essendo sufficiente la mera riproposizione, ai sensi dell'art. 346 c.p.c., utilizzabile solo quando l'eccezione non sia stata oggetto di alcun esame, diretto o indiretto, ad opera del giudice di prime cure.

I motivi afferenti la questione "meritale" riguardavano:

- la dedotta violazione e falsa applicazione dell'art.1120 c.c., per avere la Corte di merito escluso che la costruzione di due piattaforme in cemento armato e un bar non costituissero **innovazioni** mentre, invece, avrebbero determinato una alterazione definitiva dello stato dei luoghi che erano destinati a verde. Secondo il ricorrente, in ragione della modifica irreversibile dell'area condominiale compiuta attraverso la realizzazione delle strutture sull'area verde, la zona sarebbe inservibile all'uso e al godimento del singolo condominio

- la violazione e falsa applicazione degli artt.1120 c.c., 1130 c.c., 1136 c.c. e 1399 c.c., per avere la Corte d'appello erroneamente ritenuto che l'assenza di delibera assembleare autorizzativa di dette opere potesse essere oggetto di ratifica per facta concludenza.

Entrambi i motivi, congiuntamente esaminati, sono infondati, dice la Corte, a sostegno della determinazione assunta adducendo il seguente percorso argomentativo:

- secondo giurisprudenza assolutamente costante,
 - deve considerarsi **innovazione**, agli effetti dell'art. 1120 c.c., **non qualsiasi mutamento o modificazione** della cosa comune, **ma** solamente le modificazioni materiali che ne **alterino l'entità sostanziale o ne mutino la destinazione originaria** (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 35957 del 22/11/2021, Sez. 2, Ordinanza n. 20712 del 04/09/2017);
 - inoltre, **l'indagine** volta a stabilire se in concreto si sia in presenza di un'innovazione ex art. 1120 c.c. si traduce in un apprezzamento di fatto, che **è demandato al giudice di merito** il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Sez. 2, Ordinanza n. 12805 del 14/05/2019)
- nel caso concretamente considerato la Corte territoriale ha ritenuto che le **modifiche strutturali** apportate all'area destinata a verde **non potessero essere qualificate come innovazioni**, in quanto smentivano tale prospettazione:
 - la natura degli interventi in questione, che si sono risolti nella sostituzione delle pedane in legno in pedane in cemento e nella costruzione sulla superficie di un piccolo chiosco;
 - il mutamento era – comunque - (a) destinato al godimento della cosa comune (b) e non aveva mutato né la consistenza dell'area, comunque fruibile dai condomini, né la sua destinazione, potendo gli stessi continuare a beneficiare della zona in esame a fini ricreativi e di svago
- ad ulteriore conferma andava evidenziato che l'assemblea condominiale espressamente **ratificava l'operato dell'amministratore** mediante l'adozione di delibere successive, peraltro rispettose della maggioranza prescritta dalla legge per le innovazioni (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 29924 del 18/11/2019). Ratifica che si desumeva, in concreto, dal contenuto di tre delibere
 - approvazione del rendiconto consuntivo delle spese sostenute dall'amministratore per l'esecuzione dei lavori di sostituzione delle "pedane"
 - successiva manifestazione della volontà di resistere all'azione proposta dal condomino ricorrente

- infine, ulteriori delibera con le quali l'assemblea dei condomini con la maggioranza di oltre 2/3 dei partecipanti (innovazioni), aveva deliberato di dotare l'area in questione di ulteriori impianti e strutture, destinate a finalità ricreative

-costruzione su proprietà solitaria, richiesta di demolizione ed applicabilità tra proprietà limitrofe della normativa sulle distanze -

Di distanze e vedute si occupa **Cassazione civile sez. II, 06/06/2024, n.15906.**

Gli attori chiedevano che fosse ordinato al convenuto di demolire il manufatto realizzato sul terrazzo annesso all'appartamento di sua proprietà, sottostante a quello di loro proprietà, costituito da tralicci di metallo e da una copertura in legno e plastica, in quanto realizzato in violazione delle norme sulle distanze oltre ad essere lesivo delle norme di buon vicinato.

Il convenuto, per parte sua, si costituiva in giudizio, eccependo l' inapplicabilità delle norme sulle distanze.

La Corte d'appello (in disaccordo con quanto deciso dal giudice di primo grado) accoglieva il gravame, accertando l'illegittimità del manufatto realizzato dal convenuto ordinandone la demolizione a spese dello stesso, ritenendo che il Tribunale avesse operato un **indebito bilanciamento** tra il diritto alla privacy del convenuto e il diritto alla veduta spettante agli altri condomini ed era pervenuto a conclusioni non condivisibili sulla recessività del diritto di veduta (art. 907 c.c.) rispetto al prevalente interesse alla privacy; dalla consulenza tecnica d'ufficio e dai relativi allegati fotografici risultava inoltre - ad avviso della stessa Corte - la sussistenza del pregiudizio alla sicurezza della proprietà degli attori, poi appellanti.

Con il ricorso per cassazione il soccombente convenuto deduceva "falsa applicazione degli artt. 907 e 873 c.c., in materia di distanze delle costruzioni tra fondi finitimi e diritto di veduta, sul presupposto della inderogabilità del diritto di veduta in appiombato e conseguente violazione dell'art. 1102 c.c., norma speciale applicabile in tema di uso più intenso della cosa comune in condominio di edifici, con ritenuta irrilevanza del giudizio di bilanciamento in ambito condominiale e contemperamento tra opposte esigenze dei condomini (diritto alla privacy e diritto di veduta), pur in assenza di lesione del decoro architettonico dell'edificio condominiale e pur in presenza del rispetto da parte del condomino che si è servito della cosa comune dei requisiti previsti dall'art. 1102 c.c. (mancata alterazione della destinazione della cosa comune e non impedimento dell'uso analogo secondo diritto degli altri partecipanti)".

La Corte ritiene l' infondatezza del motivo, rilevando esser giurisprudenza assolutamente costante quella in forza della quale "**il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombato fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino che, direttamente o indirettamente, pregiudichi tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà e alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 c.c. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza e il valore sociale espresso dal diritto di veduta, poiché luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita"** (così Cass. n. 955/2013 e, da ultimo, Cass. n. 5732/2019).

Osservava in proposito che:

- le due unità immobiliari di proprietà delle parti sono sì ubicate in un condominio, ma il manufatto di cui si denuncia l'illegittimità è stato posto a *copertura di un'area scoperta di pertinenza della proprietà esclusiva del ricorrente* e il diritto di veduta di cui si lamenta la violazione pertiene all'appartamento in proprietà esclusiva dei controricorrenti, così che il conflitto si pone non tanto tra diversi diritti di uso della cosa comune tra condomini (l'ancoraggio del manufatto al muro condominiale non è, infatti, oggetto di contestazione),

ma tra diritti spettanti alle proprietà esclusive dei contendenti. Ne desumiamo che il criterio dell'uso più intenso non può trovare applicazione al di fuori della disciplina delle proprietà solitarie costituenti condominio;

- infatti, la disciplina delle distanze si applica – di contro – quando si controverta di distinte proprietà esclusive: in questo caso, osserva la Cassazione, deve essere applicata la disciplina prevista dall'art. 907 c.c., e ciò in conformità della giurisprudenza (in part5colare la già citata Cass. n. 955/2013, secondo cui il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta appiombo fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino - in quel caso un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento - che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto).

- decreto ingiuntivo per il pagamento di oneri condominiali ed eccezione di nullità della delibera rilevabile di ufficio: ribadita la natura dichiarativo-ricognitiva (e non costitutiva) della delibera di approvazione della tabella-

E' solo apparente il contrasto di Cassazione civile sez. II, 06/06/2024, n.15907.

con il consolidato orientamento che esclude la pregiudizialità tra giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e giudizio di impugnazione della delibera.

L giudice di pace accoglieva, per quanto di ragione, l'opposizione distesa dal condomino avverso il decreto con il quale gli era stato ingiunto di pagare il conguaglio di spese condominiali ordinarie e straordinarie.

L'opponente aveva eccepito la nullità della deliberazione assembleare con cui era stato approvato il bilancio consuntivo e preventivo delle spese, nonché delle precedenti deliberazioni assembleari di approvazione dei bilanci, espressamente approvate senza piani di riparto, in quanto da un precedente esercizio *per la ripartizione delle spese non venivano applicate le tabelle millesimali stabilite dal Tribunale sentenza, ma "una ulteriore e arbitraria ripartizione disposta sua sponte dall'amministratore"*. Deduceva poi che, dopo la sentenza del Tribunale sui millesimi, l'opponente aveva precisato che i locali del primo e del secondo piano, destinati a edificio scolastico, erano stati trasformati in ventiquattro appartamenti e che l'amministratore, ritenendo non più attuali le tabelle, aveva attuato un diverso riparto. I condomini avevano, poi, agito ex art. 69 disp. att. c.c. e, con ulteriore sentenza, il Tribunale aveva dichiarato l'efficacia delle tabelle predisposte in sede di consulenza tecnica d'ufficio.

La sentenza, pur appellata da entrambe le parti, trovava sostanziale conferma (salvo modifica marginale dell'importo dovuto), risultando accolto l'appello del condominio che contestava la sostituzione giudiziale della somma ingiunta, fondata sui bilanci regolarmente approvati dall'assemblea, con quella minore basata sulle tabelle millesimali riviste dal Tribunale non applicabili retroattivamente.

Il Tribunale accoglieva parzialmente l'appello principale e rigettava quello incidentale, condannando il condomino opponente a pagare l'importo originariamente ritenuto come dovuto.

Proponeva, quindi, opposizione l'opponente deducendo che il Tribunale erroneamente non avrebbe rilevato l'eccepita nullità delle deliberazioni assembleari da cui deriva il credito ingiunto con conseguente violazione dell'art. 1123 c.c., dato che la *"ripartizione delle spese secondo un criterio diverso da quello stabilito con le tabelle millesimali, in quanto incide sui diritti individuali dei condomini, deve essere deliberata all'unanimità degli stessi (non essendo sufficiente l'unanimità dei presenti che costituisce una maggioranza qualificata), con conseguente nullità della deliberazione, non essendoci stata l'approvazione all'unanimità dei condomini, nullità il cui rilievo rientra nei poteri-doveri del giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo.*

Secondo la Corte il motivo è infondato atteso che

è vero che - secondo la giurisprudenza di questa Corte - "*il giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo ha il potere di sindacare la nullità della deliberazione* assembleare posta a fondamento della ingiunzione, che sia stata eventualmente eccepita dalla parte; egli ha altresì il potere-dovere di rilevare d'ufficio l'eventuale nullità della deliberazione, con l'obbligo - in tal caso - di instaurare sulla questione il contraddittorio tra le parti ai sensi dell'art. 101, secondo comma, C.P.C." (Cass., sez. un., n. 9839/2021), principio – quindi – che viene integralmente confermato;

- però, nel caso sottoposto all'esame della corte, *non ci si trova di fronte a una ipotesi di nullità della deliberazione*, perché il punto di partenza logico assunto dal ricorrente, si sostanzia in una deduzione errata, avendo come presupposto la necessità che l'approvazione delle tabelle millesimali debba avvenire all'unanimità. Come hanno chiarito le Sezioni Unite, osserva la Corte (citando Cass., sez. un., n. 18477/2010, più di recente cfr. Cass. 27159/2018; sulla natura ricognitiva delle tabelle condominiali si veda ancora Cass. n. 4844/2017) :

- "**la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base a una valutazione tecnica;**
- una determinazione che **non rispecchiasse il valore effettivo** di un piano o di una porzione di piano rispetto all'intero edificio potrebbe risultare pregiudizievole per il condomino, nel senso che potrebbe costringerlo a pagare spese condominiali in misura non proporzionata al valore della parte di immobile di proprietà esclusiva, ma **non inciderebbe sul diritto di proprietà come tale**, ma piuttosto sulle obbligazioni che gravano a carico del condomino in funzione di tale diritto di proprietà, a cui si può porre riparo mediante la revisione della tabella ex art. 69 disp. att. c.c."
- pertanto, ove **non** risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella "**diversa convenzione**" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, per l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali è sufficiente la **maggioranza qualificata di cui all'art. 1139, comma 2, c.c.** (in concreto effettivamente sussistente)

- in una più articolata fattispecie , è ribadito un consolidato orientamento in tema di supercondominio -

Il principio ribadito da **Cassazione civile sez. II, 07/06/2024, n.15927** è così consolidato che par sufficiente la mera trascrizione del passaggio motivazionale, estrapolato, appunto, da un contesto ben più articolato.

Ribadisce la Corte sia l'immediato insorgere ex lege del c.d. supercondominio, sia la non autonoma impugnabilità delle delibere c.d. preparatorie (che, cioè, non hanno un contenuto immediatamente precettivo). Testualmente:

- la Corte d'appello non ha affatto negato che, trattandosi di un **supercondominio - il quale, secondo la giurisprudenza di questa Corte, viene in essere ipso iure et facto** (cfr., per tutte, Cass. n. 2279/2019) - la validità delle delibere aventi ad oggetto i beni comuni "**si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto e al valore dell'intero complesso** di unità immobiliari, edifici o condomini aventi quella o quelle parti comuni in discussione" (Cass. n. 2406/2024),
- ma ha invece condivisibilmente affermato che le delibere impugnate (n.d.r.) dell'ordine del giorno, **subordinate alla successiva approvazione degli altri due Condomini, non sono da considerarsi altro che decisioni preparatorie**, come tali inidonee "a ledere, in modo concreto e attuale, l'art. 1136 c.c."

- ancora una conferma sulla responsabilità da cosa in custodia -

Non fa che ribadire principi noti **Cassazione civile sez. III, 07/06/2024, n.16003**. Par sufficiente il richiamo al corrispondente passaggio motivazionale.

Correttamente fanno intendere i Supremi Giudici, la Corte di merito ha richiamato il dictum posto dalle Sezioni Unite con sentenza n. 9449/2016 - secondo cui, in tema di condominio negli edifici, **quando l'uso del lastrico solare non è comune** a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario esclusivo del lastrico solare (in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c.), sia il condominio (in quanto la funzione di copertura del lastrico impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c. e all'assemblea di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.) in base al criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c.

In concreto, si rileva, il gravame proposto andava rigettato, perché, con motivazione chiara, logica e coerente con le domande proposte, i giudici del merito hanno spiegato che sebbene, sì, configurabile in astratto un concorso di responsabilità del Condominio, ma, in concreto, non era possibile riformare la sentenza di primo grado non sussistendo il relativo capo di domanda, avendo l'appellante chiesto la condanna dello stesso Condominio solo in via esclusiva.

- la concessione al condominio in uso esclusivo dell'alloggio del portiere è costituzione del diritto di servitù-

Interessante fattispecie (soprattutto dopo l'orientamento assunto dalla Corte in tema di disciplina dell' "uso esclusivo") quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 10/06/2024, n.16083**.

Gli acquirenti di un alloggio sito al piano terra del Condominio, evocava in giudizio quest' ultimo, adducendo che: *l'originaria proprietaria e costruttrice del fabbricato aveva concesso l'immobile in uso perpetuo al Condominio, affinché venisse utilizzato come alloggio per il portiere, "al fine di assicurarsi in contropartita eventuali servizi indispensabili, servizi che in ogni caso saranno retribuiti a parte", riservandosi la proprietà ed escludendo che l'alloggio rientrasse nelle cose comuni di cui all'art. 1117 cod. civ., secondo la previsione contenuta nel regolamento del Condominio.*

Chiedevano, quindi, che il diritto d'uso dell'alloggio fosse dichiarato a loro inopponibile e che il Condominio convenuto fosse condannato alla restituzione e al pagamento di indennità per l'illegittima occupazione.

Il Condominio si costituiva contestando la domanda, sostenendo che il vincolo era di natura reale-pertinenziale.

Il Tribunale rigettava la domanda e la Corte di appello andava di conforme avviso, rilevando che

- il regolamento era di tipo contrattuale, vincolante per tutti i condomini e per i loro successori in quanto trascritto ex art. 2643 cod. civ., aveva previsto che i **locali di portineria restavano di proprietà della società costruttrice ed erano concessi "in uso perpetuo" al Condominio con tale destinazione "al fine di assicurarsi in contropartita eventuali servizi indispensabili alla costruttrice (n.d.r.), servizi che in ogni caso saranno retribuiti a parte"**
- l'assegnazione dei servizi ai quali faceva riferimento la clausola **indicava i motivi e non la causa della concessione in uso perpetuo del locale,**
- l'unità da tempo immemorabile **aveva continuato, senza soluzione di continuità, a essere adibita a portineria,**
- negli anni erano state cedute quote di proprietà dell'unità portineria unitamente alla proprietà dei vari alloggi, tanto che gli stessi appellanti avevano acquistato la quota di 171/100000 dell'immobile e poi nell'atto di acquisto ai due appellanti, erano state cedute "tutte le quote di

spettanza" dell'immobile, indicando espressamente che trattavasi di unità "adibita a portineria"

- dichiarava, infine, che intenzione dell'originaria proprietaria era quella di concessione di uso perpetuo, da intendersi come vincolo suscettibile di trasmissione, di natura reale e da qualificare come servitù atipica, in favore di tutti gli immobili costituenti il condominio.

Gli attori soccombenti proponevano ricorso per cassazione affidato a due motivi.

La Corte rigettava il gravame, rilevando che:

a. la sentenza impugnata ha interpretato (e, ricordiamo, con apprezzamento di fatto non sindacabile in sede di legittimità) la clausola espressamente escludendo il carattere di sinallagmaticità tra la destinazione del locale a portierato e l'assegnazione di servizi alla società proprietaria del locale e ritenendo che la clausola avesse costituito una servitù di natura atipica. E, dunque, proprio perchè l'interpretazione del contenuto di un negozio giuridico si traduce in una indagine di fatto affidata al giudice di merito, i ricorrenti avrebbero dovuto fare valere la violazione dei canoni legali di interpretazione del negozio di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., non solo (a) facendo esplicito riferimento alle regole legali di interpretazione, ma anche (b) precisando in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si fosse discostato dai canoni legali assunti come violati, o se lo stesso li avesse applicati sulla base di considerazioni illogiche o insufficienti, dovendosi, invece, escludere la possibilità di proporre la mera contrapposizione tra l'interpretazione dei ricorrenti e quella accolta dalla sentenza impugnata, poiché quest'ultima non deve essere l'unica astrattamente possibile, ma solo una delle plausibili interpretazioni (Cass. Sez. 1 9-4-2021 n. 9461 Rv. 661265-01, Cass. Sez. 3 28-11-2017 n. 28319 Rv. 646649-01, Cass. Sez. 1 15-11-2017 n. 27136 Rv. 646063-01). Evidentemente non ha pregio l'affermazione dei ricorrenti nella memoria, secondo la quale la loro richiesta è quella di cassare la sentenza "al fine di interpretare il contratto intercorso tra le parti in modo conforme al principio di diritto già formulato con la citata sentenza Cass. n. 193 del 2020".

b) per quanto riguarda il merito, osserva la Corte, esser suo affermato ammaestramento quello in forza del quale la destinazione di locale ad alloggio del portiere è inquadrabile nello schema della servitù.

- già Cass. Sez. 2 24-10-2018 n. 26987 (Rv. 654985) aveva **escluso** che il vincolo di destinazione in perpetuo ad alloggio del portiere fosse sussumibile nella categoria delle obbligazioni propter rem,
- Cass. Sez. 6-2 14-10-2022 n. 30302 (Rv. 665975-01), pronunciando in lite avente a oggetto il vincolo di destinazione ad alloggio del portiere di unità immobiliare di proprietà esclusiva compresa in un condominio, ha
 - confermato che il vincolo non è sussumibile nella categoria delle obbligazioni propter rem, difettando il requisito della tipicità,
 - può viceversa assumere carattere di realtà, così da essere inquadrato nello schema delle servitù, in quanto inteso a restringere permanentemente i poteri normalmente connessi alla proprietà di quel bene e ad assicurare correlativamente particolari vantaggi e utilità alle altre unità immobiliari e alle parti comuni.

Ma, conclude la Corte, se di servitù si tratta, non hanno pregio i richiami dei ricorrenti ai principi valedoli in tema di usufrutto e di uso, in ordine alla durata non superiore al trentennio di tali diritti reali costituiti a favore di persona giuridica, perché analogo limite temporale non è previsto per le servitù.

Va poi **escluso** che, inquadrato nello schema della servitù, il vincolo relativo all'alloggio del portiere si risolva in uno svuotamento del contenuto del diritto di proprietà, come pure lamentano i ricorrenti, ciò in quanto:

- si tratta di vincolo di destinazione diretto a beneficiare di un servizio anche l'unità immobiliare di proprietà esclusiva degli obbligati,
- il vincolo non annulla qualsiasi utilità connessa al godimento dell'immobile (in questo senso già Cass. Sez. 2 14-9-2022 n. 26980, non massimata): sia quando il condominio eventualmente delibera di non avvalersi del servizio di portierato, sia nell' ipotesi in cui si delibera la cessazione definitiva di quel servizio, sono i proprietari che possono utilizzare l'immobile
- richiamando un recente arresto(Cass. Sez. U 13-2-2024 n. 3925 Rv. 670197-01) la Corte evidenzia l'analogia di questa servitù con quella di parcheggio, riconosciuta a condizione che la facoltà che ne deriva risulti attribuita a diretto vantaggio del fondo dominante, per la sua migliore utilizzazione, quale utilitas di carattere reale .

- una pronuncia sistemica su accertamento della condominialità ex art. 1117 c.c. (nella specie di una corte, costituente accesso carrabile). Ancora sull'esclusiva rilevanza dell'atto costitutivo. -

Di portata sistemica la decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 14/06/2024, n.16619**

La causa – ricorda la Corte - ha ad oggetto il regime dominicale, in proprietà condominiale o esclusiva, di una frazione immobiliare, compresa nel fabbricato del Condominio costituente area di accesso carrabile.

Il Tribunale dichiarava la natura condominiale dell'area, la Corte di appello, invece, andava di diverso avviso, affermando che l'area risultava esser di proprietà esclusiva della resistente.

Ciò – dice la Corte di appello – perché un tanto si desumerebbe "dall'esame dei titoli di provenienza", che vengono individuati nell'atto del 25 marzo 1994 di divisione del compendio ereditario e nel regolamento di condominio". Il regolamento, osservava la Corte di Appello, non contemplava l'area di accesso al fabbricato oggetto di lite. Per questo, concludevano i giudici del p' appello, il viale d'accesso, non può essere area necessaria all'uso comune agli effetti dell'art. 1117 c.c.

Proponevano ricorso per Cassazione il condomino, originario attore ed il condominio, deducendo:

- la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 2697 c.c., per difetto del titolo contrario idoneo ad escludere la proprietà condominiale

- violazione e falsa applicazione degli artt. 1117,2729 e 2697 c.c. evidenziando che il Condominio era sorto nel 1972, allorché l' unico proprietario del complesso immobiliare, cedette ad un terzo un appartamento, fino ad allora i sua esclusiva proprietà.

La Corte conclude per la fondatezza di tali motivi, premettendo un richiamo alla nozione generale di cortile: è tale, si dice, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., **qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, (a) che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, (b) o che abbia anche la sola funzione di consentirne l'accesso** (Cass. n. 24189 del 2021; n. 3739 del 2018; n. 17993 del 2010). E, quindi, la presunzione opera anche nel caso in cui **(c) il cortile strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di più edifici limitrofi ed autonomi**, tra loro non collegati da unitarietà condominiale (così, ad esempio, Cass. n. 14559 del 2004; n. 1619 del 1972).

Nel merito rileva la Corte che la proprietà esclusiva è stata reputata sulla base dell' atto di divisione del compendio ereditario e nel regolamento di condominio avente pari data: questo, osserva la Cassazione, denota il grave errore compiuto dal giudici del merito, che sono incorsi nella falsa applicazione della astratta fattispecie normativa dell'art. 1117 c.c.

Ciò in quanto:

- l'individuazione delle parti comuni di un condominio edificio, come appunto i cortili, risultanti dall'art. 1117 c.c., **non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche**

strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (cfr. Cass. Sez. Un. n. 7449 del 1993).

- Nel caso concretamente esaminato presupposto di ogni ulteriore determinazione doveva esser, quindi, l'accertamento mediante apposito apprezzamento di fatto, dell'**obbiettiva destinazione primaria** del cortile a dare aria, luce ed accesso sia volta al servizio esclusivo di una singola unità immobiliare compresa nel complesso condominiale, o se invece essa fosse volta all'uso comune di più unità immobiliari.
- Si deve, dunque, primariamente accertare **la relazione di accessorietà necessaria** che, al momento della formazione del condominio, legava l'area di accesso all'uso comune o ad una determinata porzione di proprietà singola. Peraltro, pur mancando un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, la condominialità di un complesso immobiliare, che comprenda porzioni eterogenee per struttura e destinazione, può essere frutto della autonomia privata.
- Operata questa prima verifica, si doveva poi, ritenuta l'applicabilità dell'art. 1117 c.c., considerare che tale norma
 - **non** si limita a formulare una **mera presunzione di comune appartenenza** a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria,
 - potendo essere **superata soltanto dalle opposte** risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali: titolo da valutare con riferimento all'attuazione concreta della condominialità, regolata dagli artt. 1117 e seguenti del Codice civile, che si attua, infatti, **sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità** immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.
 - E questo richiamo evidenzia l'errore in cui è incorsa la Corte di appello, che
 - doveva dirimere la lite non facendo affidamento sul titolo di acquisto del dante causa della ricorrente
 - ma individuando l'atto di frazionamento dell'iniziale unica proprietà, da cui si generò la situazione di condominio edilizio, con **correlata operatività della presunzione ex art. 1117 c.c. di comunione "pro indiviso" di tutte quelle parti del complesso** che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del condominio - **destinate all'uso comune** o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio, e non invece oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari
 - ciò imponeva di accertare se,
 - nel **titolo originario, sussistesse una chiara ed univoca volontà di riservare** esclusivamente ad una unità immobiliare la proprietà della particella
 - in difetto di una tale, espressa, riserva e, quindi, **sorta la comproprietà** delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 c.c., per effetto della **trascrizione** dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva - i quali comprendono pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni - la situazione condominiale è **opponibile ai terzi**.
 - Se un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'**art. 1117 c.c.**, poiché **la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni** che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condomino rivendicante

- dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva,
- senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità del bene (Cass. n. 31995, n. 20145 e n. 1849 del 2022; n. 3852 del 2020; n. 4119 del 1974): nello specifico tale prova non poteva ritenersi raggiunta, atteso che “è ... noto che, ai fini della prova della proprietà attribuita ad un dividente, non è sufficiente l'atto di divisione, occorrendo piuttosto dimostrare il **titolo di acquisto della comunione**.”
- Nè rileva, a fini che qui ne occupano, **il regolamento condominiale** atteso che il medesimo non rileva a' fini petitori e per vincere la presunzione (rectius, criterio di appartenenza) posto dall'art. 1117 c.c. salvo che non se allegli e dimostri la natura “contrattuale”: quando, cioè,
 - (a) risulti allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto,
 - (b) ovvero si tratti di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (citandosi – a conforto - Cass. n. 21440 del 2022; n. 8012 del 2012; n. 5125 del 1993).

- ancora su legittimazione ed interesse all' impugnazione importante distinguo su interesse ad agire ed interesse tutelato del condominio: la qualità di condomino è una “condizione dall'azione” che, quindi, deve sussistere fino al momento della pronuncia. Un collegato obiter: è il condomino l' “avente diritto”.-

Interessanti arresti quelli cerziorati da a **Cassazione civile sez. II, 14/06/2024, n.16654**.

La causa sottoposta all'esame della Corte aveva ad oggetto l' impugnazione della deliberazione approvata dall'assemblea del Condominio proposta da un condomino con atto di citazione ritualmente notificato.

La delibera impugnata aveva ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale. La Corte d'appello confermava la sentenza di primo grado, escludendo che i vizi della delibera denunciati dall'attore consistessero in cause di nullità e quindi affermando l'intervenuta decadenza dall'azione di annullamento per decorso del termine di trenta giorni ex art. 1137 c.c.

Due i motivi di ricorso proposti, che lamentavano: a) la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e dell'art. 2379 c.c., insistendosi per la nullità della delibera causata dalla difformità della contabilità dei lavori approvata rispetto al capitolato speciale d'appalto; b) la violazione e falsa applicazione dell'art. 1137 c.c. in relazione all'art. 2966 c.c., dovendosi ritenere impedita la decadenza dal termine di trenta giorni con la consegna della citazione all'ufficiale giudiziario per la notifica, nella specie avvenuta in data 29 giugno 2012.

Preliminarmente, la Corte (rigettata l' eccezione preliminare di nullità della notifica del ricorso per Cassazione, in virtù della costituzione del contro-ricorrente e, dunque, del raggiungimento dello scopo; trascorre alla disamina della seconda eccezione, quella afferente la sopravvenuta carenza di interesse ad agire del ricorrente, avendo questi venduto il proprio appartamento compreso nel Condominio via XI Febbraio n. 3 e **non essendo, pertanto, più condomino**).

La Corte, nel sostanziale accoglimento dell'eccezione, dichiara l' inammissibilità del ricorso sulla scorta del sotto riprodotto argomentare:

- secondo Cass. n. 5129 del 2024, la **legittimazione ad agire** per l'annullamento, attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti, dissenzienti o astenuti, è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno **specifico interesse diverso da quello alla semplice rimozione dell'atto**

impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di impugnazione della deliberazione collegiale.

- Occorre, peraltro, **distinguere**,
 - tra l'**interesse ad agire mediante impugnazione** della delibera = riguarda il solo interesse giuridicamente rilevante che l'opponente abbia ad un **diverso contenuto dell'assetto organizzativo** della materia regolata dalla maggioranza assembleare, contenuto diverso perché più conveniente alle sue personali aspirazioni, sebbene la decisione del giudice che accoglie la domanda ex art. 1137 c.c. si limiti in negativo (con pronuncia esclusivamente di tipo demolitorio) a caducare la delibera sfavorevole e non possa sostituirsi in positivo all'attività dell'assemblea
 - l'**interesse tutelato del condomino attore**, essendo il primo necessariamente strumentale al secondo = opera sotto il profilo processuale, suppone che venga **prospettata una lesione individuale di rilievo patrimoniale** correlata alla delibera impugnata, così rivelando quale utilità concreta potrebbe ricevere dall'accoglimento della domanda.
- La conclusione è che:
 - l'azione di annullamento delle delibere dell'assemblea di condominio, disciplinata dall'art. 1137 c.c., presuppone, quale requisito di legittimazione, (a) **la sussistenza della qualità di condomino dell'attore non solo al momento della proposizione della domanda, ma anche al momento della decisione della controversia**, (b) atteso che la perdita di tale qualità determina **la conseguente perdita dell'interesse ad agire dell'istante** (arg. da Cass. n. 26842 del 2008; n. 4372 del 2003),
 - questo perché l'art. 37 c.c. attribuisce la legittimazione all'impugnazione ai soli condomini **dissenzianti, assenti o astenuti**
 - ciò discende dal **principio maggioritario**, dal quale è retto il funzionamento dell'assemblea, giacché, come la stessa norma prescrive, le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini e perciò unicamente costoro possono far valere la contrarietà delle stesse alla legge o al regolamento di condominio.
- Poiché, a differenza del diritto di proprietà, quello all'impugnazione della delibera non è un "diritto primario" e, quindi, la **successione** nel sottostante rapporto sostanziale di proprietà dell'unità immobiliare **neppure determina da sé sola il trasferimento dell'interesse ad agire** in capo a chi subentra nei diritti di condominio, e cioè dell'acquirente dell'unità immobiliare.

E qui la Corte sembra voler porre una ulteriore precisazione, che fa ragione delle perplessità sorte in occasione della novellazione del dato normativo.

a) Il termine di "avente diritto" (artt. 66 e 67 disp. att. c.c.) va rapportato allo status di condomino e riferito al diritto, appunto, di partecipare all'assemblea e, perciò, ad impugnarne le deliberazioni, attiene, dunque, alla **legittimazione ad agire per annullamento ex art. 1137 c.c.**, ovvero al diritto di azione, che spetta a chiunque faccia valere in giudizio un diritto assumendo di esserne titolare.

b) La legittimazione ad agire per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea **manca**, viceversa, **ove l'attore non sia (più) un condomino**, e la relativa carenza può essere eccepita in ogni stato e grado del giudizio e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

b.1 (impugnazione ex art. 1137 c.c. solo per chi è condomino).

Soltanto coloro che restano obbligati dalla delibera (cioè che è condomino quando la delibera trova applicazione) possono definirsi portatori dell'interesse al corretto procedimento di formazione e di espressione della volontà assembleare, procedimento di cui sono parti necessarie sia nella fase di convocazione, sia nella fase di costituzione del collegio, sia in quella di espressione del voto.

b.2. **(rimedio generale della querela nullitatis, per chi non è condomino)**: coloro che non sono condomini possono (diversamente) agire per la declaratoria di nullità di una delibera, da far valere, secondo i principi generali, mediante un'azione di mero accertamento, la quale è esperibile da chiunque vi abbia interesse, tale rivelandosi chi abbia la titolarità di una situazione giuridica qualificata da una correlazione agli effetti della deliberazione nulla adottata dall'assemblea.

In conclusione: se, in corso di causa viene meno il requisito di legittimazione consistente nell'essere l'attore condomino, ciò impedisce al giudice di pronunciare l'annullamento della deliberazione impugnata, essendo venuto meno il potere dell'attore di interloquire sul modo di operare dell'assemblea e di incidere sugli effetti da essa derivanti, a meno che lo stesso attore non prospetti che la permanente efficacia di detta delibera continua a ripercuotersi sulla sua sfera patrimoniale, ad esempio per essere egli tuttora obbligato a contribuire alle spese che quella aveva approvato e ripartito, quando, cioè e più in generale, l'attore vanta un diritto in relazione alla sua passata partecipazione al condominio condominiale e tale diritto dipenda dall'accertamento della legittimità della delibera assembleare presa allorché egli era ancora condomino, ovvero quando tale delibera incida tuttora in via derivata sul suo patrimonio.

Questo, dunque, il principio di diritto definitivamente consacrato: *"l'azione di annullamento delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, disciplinata dall'art. 1137 c.c., presuppone, quale requisito di legittimazione, la sussistenza della qualità di condomino dell'attore non solo al momento della proposizione della domanda, ma anche al momento della decisione della controversia, determinando, di regola, la perdita di tale status il conseguente venir meno dell'interesse ad agire dell'istante ad ottenere giudizialmente una caducazione o una modifica della portata organizzativa della delibera impugnata; la perdita della qualità di condomino può lasciar sopravvivere l'interesse ad agire solo quando l'attore vanta un diritto in relazione alla sua passata partecipazione al condominio e tale diritto dipenda dall'accertamento della legittimità della delibera presa allorché egli era ancora condomino, ovvero quando tale delibera incida tuttora in via derivata sul suo patrimonio"*.

- una conferma di Cass. SS.UU. 9839/2021: una “carrellata su alcune ipotesi di annullabilità, in relazione al titolo costituito dall’approvazione degli strumenti di esercizio predisposti dall’amministratore -

Confermativi di precedenti, consolidati, orientamenti, ma pur sempre “attuali” gli ammaestramenti di **Cassazione civile sez. II, 14/06/2024, n.16635**.

Il caso: tutto si origina dall'opposizione al decreto ingiuntivo intimato dal Condominio al condomino opponente per la riscossione dei contributi dovuti, fondati sulla delibera assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo e per il preventivo del successivo esercizio: deduceva l'omessa convocazione all'assemblea, la mancata trasmissione della documentazione e la sussistenza di errori nei conteggi.

Il Tribunale aveva revocato il decreto ingiuntivo per l'avvenuto parziale pagamento della somma intimata, condannando l'opponente al pagamento dell'importo residuo, con decisione confermata nella sostanza dalla Corte di Appello, che aveva solo ridotto il quantum.

Operate alcune premesse di rilevanza esclusivamente processuale (e che, quindi, possono qui essere omesse), rileva la Corte che i motivi vanno, peraltro, confrontati coi principi enunciati dalla sentenza Cass. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839. Le Sezioni Unite hanno chiarito che nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, quale quello in esame, 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, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento.

Concretamente, osserva la Corte, il ricorrente ha dedotto soltanto ragioni di annullabilità della delibera assembleare su cui è fondata l'ingiunzione di pagamento opposta, senza avere mai spiegato una domanda di annullamento della medesima delibera, sicché i motivi di ricorso afferenti la supposta "impossibilità di impugnare la delibera, per non esserne mai venuto a conoscenza" e per la mancata considerazione dell' intervenuto, integrale pagamento, sono tutti non fondati.

Il particolare, la mancata convocazione all'assemblea e della mancata comunicazione della deliberazione ivi approvata, che ha ripartito le spese per cui si procede, esse

- possono costituire **ragioni che abbiano impedito il decorso del termine di impugnazione** stabilito dall'art. 1137 c.c.,
- ma **non** possono essere meramente **eccepite** - sempre per i principi enunciati dalla sentenza n. 9839 del 2021 - **nel giudizio di opposizione** a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei relativi oneri, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (cfr. Cass. n. 20069 del 2017; n. 3626 del 2018; n. 22573 del 2016; n. 17486 del 2016)
- la **produzione della delibera assembleare** condominiale a corredo di una domanda monitoria avverso un condomino (Cass. n. 16081 del 2016)
 - **non** è comunque idonea a soddisfare l'onere di comunicazione agli assenti ex art. 1137 c.c. ,
 - **né** comporta il sorgere della presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. , che postula il recapito all'indirizzo del condomino del verbale contenente le decisioni dell'assemblea, e neppure obbliga quest'ultimo ad attivarsi per acquisire e conoscere il testo delle deliberazioni stesse, la cui conoscibilità, pertanto, non è ancorata alla data di notificazione del decreto ingiuntivo .

Confermativa del rilievo che ha l'approvazione della rendicontazione sono i successivi passaggi:

a) nel giudizio concernente il pagamento di contributi condominiali,

- 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 (Cass. n. 15696 del 2020)
- il giudice, pronunciando sul merito, emetterà 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 e che il condominio ne è titolare
- la delibera condominiale di approvazione della spesa (Cass. Sez. Unite, n. 26629 del 2009, n. 26629; Cass. n. 4672 del 2017) 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 a cognizione piena ed esauriente, ove sia verificata la perdurante esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere
- il giudice (Cass. n. 7741 del 2017) deve quindi accogliere l'opposizione e negare la fondatezza del credito vantato dalla gestione condominiale solo qualora la delibera assembleare su cui esso poggia abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma 2, c.c. , o per avere questi, con

sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione

Sugli effetti dell'approvazione del rendiconto:

- dall'**approvazione del rendiconto** annuale dell'amministratore (Cass. n. 11981 del 1992), in particolare, per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dal primo comma dell'art. 1137 c.c., discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per la prestazione dei servizi nell'interesse comune
- il rendiconto **consuntivo per successivi periodi di gestione** (Cass. n. 3847 del 2021) che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprehensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali configurano non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente di quel partecipante), una volta **approvato** dall'assemblea
 - può essere impugnato ai sensi dell'art. 1337 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso
 - del pari (cfr. Cass. n. 3747 del 1994, n. 3747; n. 3291 del 1989; n. 5254 del 2011), un rendiconto consuntivo approvato dall'assemblea che, come assume il ricorrente, contenga errori nel prospetto dei conti individuali del singolo condomino, per effetto di inesatta contabilizzazione delle morosità e dei pagamenti precedenti di quel partecipante, deve comunque essere impugnato dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.c. , non essendo consentito rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera.

Una chiosa, che basta testualmente trascrivere: anche gli ulteriori ipotizzati vizi della delibera assembleare di approvazione del consuntivo davano luogo, dunque, all'annullabilità della stessa, alla stregua dei principi enunciati dalla sentenza Cass. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839, in quanto non viene dedotta una modificazione dei criteri legali di riparto delle spese da valere per il futuro, quanto una **erronea ripartizione** in concreto in violazione di detti criteri.

- premessa la conferma del tratto distintivo tra nullità ed annullabilità: ancora sulla concreta applicazione di criteri di riparto. I particolare: volte, soffitti e solai: 1123 o 1125 c.c? -

Pur se riferita ad una fattispecie non troppo ricorrente, vale il richiamo a **Cassazione civile sez. II, 17/06/2024n, (ud. 18/04/2024, dep. 17/06/2024), n.16760**

Il caso: la controversia riguarda la validità della deliberazione dell'assemblea del Condominio , con cui era stata approvata la spesa per la bonifica ed il ripristino delle strutture portanti del vano cantinato, spesa suddivisa secondo il criterio dell'art. 1125 c.c., e dunque posta metà a carico della proprietaria del piano terreno, e per la restante metà a carico del Condominio, quale proprietario del vano cantinato. A tale giudizio ne veniva riunito altro, avente ad oggetto l'opposizione proposta dal condomino al decreto ingiuntivo riguardante la riscossione dei contributi condominiali attinenti a tali lavori.

Una premessa sulla differenza tra nullità ed annullabilità della delibera, per vanificare l'eccezione del condominio controricorrente (in favore del quale si erano conclusi i giudizi di merito).

Sulla natura ed il criterio di differenziazione delle impugnazioni, testualmente: l'art. 1137 c.c. prevede che contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ciascun condomino assente, dissenziente o astenuto può adire il giudice nel termine ivi stabilito di trenta

giorni, operante per le ipotesi di annullabilità della delibera. Quando invece si tratti di delibera che si assume essere nulla (qualificazione da operarsi alla stregua dei principi da ultimo enunciati nella sentenza delle Sezioni Unite di questa Corte n. 9839 del 2021), tale nullità può essere fatta valere, secondo i principi generali, mediante azione di mero accertamento, sottratta a qualsiasi termine di decadenza ed esperibile da chiunque vi abbia interesse per far dichiarare, nei suoi confronti, l'inefficacia della deliberazione. La differenza fra una azione di impugnazione di delibera condominiale annullabile e una azione di accertamento della nullità di una delibera sta, dunque,

a) nella soggezione, o meno, al **termine perentorio di trenta giorni**

b) nella diversa regola di **legittimazione, relativa** per l'annullamento e **assoluta** per la nullità.

Il giudice deve valutare e qualificare la domanda proposta non solo in base alle parole utilizzate dalla parte, ma soprattutto alla luce del **contenuto sostanziale** della pretesa e della effettiva finalità che la stessa intende perseguire.

Ciò premesso, le ragioni dell'impugnazione:

- violazione e falsa applicazione degli artt. 1135,1136 e 1137 c.c.: l'applicazione del criterio di riparto di cui all'art. 1125 c.c. era stata già disposta con la precedente delibera assembleare: l'amministratore doveva solo predisporre un piano di ripartizione secondo tale criterio.

- violazione e falsa applicazione degli artt. 1117,1125 e 1137 c.c.: la delibera era nulla (e quindi non andava impugnata nei trenta giorni, come invece eccetto dal convenuto Condominio):

a. perché i soffitti, le volte e i solai di cui all'art. 1125 c.c. non rientrano nelle attribuzioni dell'assemblea;

b. perché era stato deliberato in ordine alle spese altresì di pilastri e travi portanti, per le quali deve farsi uso del criterio ex art. 1123 c.c.;

c. perché nel riparto non si è considerata l'area comune destinata ad androne, vano ascensore e scale.

- violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione agli artt. 2043 e 2051 c.c.: la Corte di Appello avrebbe erroneamente affermato che della cattiva tenuta delle condotte idriche condominiali il riparto approvato dall'assemblea si fosse data cura, avendo detratto dall'importo complessivo dei lavori, la minor somma posta a carico esclusivo del condominio in quanto responsabile: la restante quota occorrente per la bonifica ed il ripristino delle strutture portanti del vano cantinato sarebbe poi stata suddivisa in base all'art. 1125 c.c.

Secondo la Corte, i motivi sono meritevoli di accoglimento, rispetto ai quali (132,1125, 1135 e 1137 c.c.) la Corte ritiene la ricorrenza di "plurime violazioni", sollecitando "ulteriori accertamenti di fatto in sede di rinvio". E, dunque:

- le Sezioni Unite (9839/2021) ha chiarito che sono nulle, e perciò sottratte al termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c., le deliberazioni dell'assemblea condominiale che siano incorse in un "difetto assoluto di attribuzioni"
- conseguentemente, è nulla la delibera dell'assemblea condominiale che assuma decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni (cfr. tra le tante Cass. n. 14222 del 2019)
- l'art. 1125 c.c. contiene la regola di riparto delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, accollando le stesse in parti eguali ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti e lasciando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto

Nel caso sottoposto al suo esame (osserva la Corte) si doveva procedere alla **riparazione del locale a piano terra di proprietà esclusiva di un singolo condomino**, che aveva anche funzione di **copertura per i vani scantinati sotterranei di proprietà condominiale**. Per questo

(a) le spese relative alla manutenzione della parte della struttura identificantesi con il **pavimento del piano superiore** sono pertanto a carico del **proprietario esclusivo** di esso e sono sottratte alle attribuzioni dell'assemblea: si tratta, infatti, di proprietà solitaria. Di contro (b) il riparto delle spese per la **manutenzione e la ricostruzione del solaio che separa i locali terranei** dai vani scantinati, comprensivo di tutte le strutture che hanno una funzione divisoria, di sostegno e di copertura (ma non anche delle spese per pilastri e travi portanti, applicazione il criterio generale stabilito al primo comma dell'art. 1123 c.c.: Cass. n. 3470 del 2008), sono ripartite a' sensi dell'art. 1125 c.c. e, quindi, competono

(a) per la **metà al proprietario esclusivo del locale sovrastante** (copertura del pavimento)

(b) per la **restante metà a carico dei condomini** (intonaco, tinta e decorazione del soffitto): è evidente che la quota-parte di spettanza del condominio, viene ripartita dall'assemblea secondo le regole generali e, quindi, intonaco, alla tinta e alla decorazione del soffitto, vengono distintamente attribuiti a tutti i condomini a norma dell'art. 1123 c.c., in mancanza di diversa convenzione (fra le tante, Cass. n. 24266 del 2018; n. 6398 e n. 3568 del 1999; n. 3386 del 1995; n. 1512 del 1966).

Precisa, ancora, la Corte:

- gli artt. 1135 e 1136 c.c., nella parte in cui menzionano le deliberazioni dell'assemblea dei condomini concernenti la manutenzione straordinaria, le riparazioni o la ricostruzione dello edificio, vanno interpretati con riferimento alle norme sostanziali di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1128 c.c., le quali disciplinano **unicamente gli interventi sulle parti comuni** del fabbricato condominiale: dunque, **l'assemblea dei condomini non può deliberare** a maggioranza la manutenzione straordinaria, le riparazioni o la ricostruzione delle parti di **proprietà esclusiva, vincolando i condomini dissenzienti a sostenerne le spese** (arg. da Cass. n. 4777 del 1978)
- la ripartizione delle spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai secondo i criteri dell'**art. 1125 c.c., riguarda, peraltro, la sola ipotesi in cui la necessità delle riparazioni non sia da attribuirsi ad alcuno dei condomini**, mentre quando il danno sia ascrivibile a singoli condomini o alla gestione condominiale trova applicazione **il principio generale secondo cui il risarcimento dei danni è a carico di colui che li ha cagionati** (Cass. n. 3568 del 1999)
- E' noto: l'assemblea non è un Tribunale: è, conseguentemente, **nulla** la delibera dell'assemblea che, disattendendo i criteri legali di ripartizione delle spese (o quelli convenzionali ex art. 1123, comma 1, c.c.), **suddivida le spese** necessarie per un intervento di manutenzione o conservazione, in tutto o in parte **provvedendo ad accertare la responsabilità spettante al condominio stesso o a singoli condomini** per i danni causati, dovendo gli eventuali obblighi risarcitori, nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti, essere verificati in sede giudiziale (Cass. n. 7890 del 1999; n. 10053 del 2013; n. 26360 del 2017).

Ricordiamo, solo per completezza, che diverso criterio si applica per i c.d. balconi aggettanti, laddove poiché essi rappresentano un "prolungamento" della corrispondente unità abitativa, appartengono al proprietario di quest'ultima in via esclusiva, dovendo considerare beni comuni a tutti solo i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, ove si inseriscano nel prospetto dell'immobile e contribuiscano a renderlo esteticamente piacevole. Ne discende che le spese afferenti alla manutenzione dei balconi, inclusive non solo delle opere di

pavimentazione, bensì finanche di quelle afferenti alla piattaforma o soletta, all'intonaco, alla tinteggiatura ed alla decorazione del soffitto, sono poste a carico soltanto del proprietario dell'unità abitativa che vi accede e non vengono ripartite tra tutti i condomini.

Questo perché in tema di condominio negli edifici, i balconi "aggettanti" appartengono in via esclusiva al proprietario della singola unità abitativa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, "quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole". A ciò consegue che le spese relative alla manutenzione dei balconi restano a carico del solo proprietario dell'appartamento e non possono essere ripartite tra tutti i condomini. E, l'assemblea condominiale non può prendere decisioni che riguardano i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà. È, dunque, nulla la deliberazione assembleare che disponga in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione dei balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti (Cass. Civ. sez. VI, 12/03/2020, n.7042; anche Cass. civ. sez. II, 02/02/2016, n.1990)

- una situazione di potenziale interesse per il condominio: prescrizione del diritto al risarcimento del danno da illecito (morte per caduta da parapetto condominiale instabile). Quasi una linea-guida per l'amministratore su prescrizioni ed obbligazioni solidali. -

Un alert per l'amministratore, quando si discute di prescrizione (e di sua eventuale interruzione) è posto da **Cassazione civile sez. III, 17/06/2024, n.16755**. Il caso riguarda un fatto interruttivo in danno del condominio (risarcimento dei danni subiti a seguito del decesso del congiunto avvenuto per una caduta di circa 15 m. causata dall'improvviso distacco della ringhiera condominiale che transennava il lato della discesa che conduce agli edifici), ma il canone posto è di ordine generale.

All'esito della costituzione di parte civile degli eredi del soggetto deceduto, nel processo penale per omicidio colposo a carico di due professionisti succedutisi nell'amministrazione del condominio nel periodo del sinistro, il Tribunale riteneva tale condotta non poteva spiegare effetti interruttivi della prescrizione nei confronti dei diversi soggetti evocati nel giudizio civile; rilevato che tutti i convenuti avevano tempestivamente sollevato eccezione di prescrizione del diritto di credito risarcitorio e che la stessa si era compiuta, rigettava la domanda dell'attore per intervenuta prescrizione del diritto, compensando integralmente le spese processuali.

Questi interponeva appello, che veniva accolto e, in riforma della sentenza impugnata, accertata e dichiarata la responsabilità dei due amministratori, pronunciava conseguente condanna al risarcimento del danno.

Il ricorso veniva rigettato, rilevando la Corte che l'appello di prossimità ha invero espressamente affermato come non fosse contestata in giudizio né la natura solidale dell'obbligazione né l'unicità del fatto che ha cagionato il danno ed ha quindi applicato il consolidato orientamento di questa Suprema Corte secondo cui la costituzione di parte civile nel processo penale a carico di uno dei coobbligati interrompe utilmente il decorso della prescrizione e tale effetto permanente interruttivo, fino al passaggio in giudicato della sentenza che definisce il processo penale, si estende anche agli altri obbligati in solido.

E questo perché (e questo è l'allert di cui facevo parola, imponendosi, nel caso di pluralità di obbligati, anche se non riferita ad un unico fatto) **in tema di prescrizione del diritto al risarcimento del danno derivante da fatto illecito imputabile a più danneggianti in solido tra loro ai sensi dell'art. 2055 cod. civ., la diversità dei titoli di responsabilità ascrivibile ai vari coobbligati non incide sull'interruzione del termine di prescrizione**, che resta disciplinata dai principi sulle obbligazioni solidali e segnatamente dall'art. 1310, comma 1, cod. civ. per la cui applicabilità è necessaria e sufficiente l'esistenza del vincolo obbligatorio solidale scaturente dall'unicità del fatto dannoso previsto dall'art. 2055 cod. civ. (Cass., 05/09/2019, n. 22164; Cass.,

Sez. un., 27/04/2022, n. 13143; Cass., 17/01/2019, n. 1070, secondo cui una volta che si assuma la solidarietà passiva, non può essere negata l'applicabilità della relativa disciplina in punto prescrizione).

Quindi, per evitare guai, in simili casi (ove, beninteso, il ristoro reclamabile rientri nelle sue specifiche - 1130 c.c. - attribuzioni) l'amministratore è bene che compia (o faccia compiere) un atto interruttivo della prescrizione (id est, richiesta di risarcimento) e lo compia tempestivamente, indipendentemente da ogni verifica sulla natura (solidale o parziaria) dell'obbligazione (o dell'atto) costituente il fondamento dell'azione risarcitoria; e lo compia (proprio per quanto si è appena visto) nei confronti di tutti i soggetti potenzialmente tenuti al risarcimento.

- ancora su TARSU, area destinata a parcheggio e disapplicazione del provvedimento amministrativo -

Una precisazione importante (e che può interessare il condominio, potenzialmente soggetto passivo di imposta) viene da **Cassazione civile sez. trib., 20/06/2024, n.17038**.

Si discuteva dell'assoggettabilità ad imposta di un'area adibita a parcheggio scoperto a pagamento, a cui l'ente impositore aveva attribuito la categoria A 4, riferita a depositi, magazzini, autorimesse, autolavaggi, garages. Veniva contestata l'omessa presentazione della denuncia TARSU.

La Corte rimetteva la decisione alla pubblica udienza, evidenziando la necessità di approfondire i seguenti quesiti in diritto:

a) se, in materia di Tarsu/Tari, **il potere giudiziale di disapplicazione degli atti regolamentari**, riconosciuto dall'art. 7, comma 5, del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, trova applicazione in relazione alla **scelta tecnica amministrativa del comune relativa alla classificazione delle categorie** con omogenea potenzialità di rifiuti di cui all'art. 68, comma 2, D.Lgs. 15 novembre n. 507;

b) se il concetto di **omogeneità dei beni** inclusi nelle diverse categorie in cui sono raggruppate le tipologie di rifiuti, che non è sinonimo di identità, **deve essere verificato in astratto o in concreto**;

c) (questione che è risolta sulla scorta delle risposte fornite al primo ed al secondo quesito): quali sono, di conseguenza, gli elementi necessari nella censura del vizio di regolamento, al fine di richiederne la disapplicazione".

Problemi così risolti dalla complessa motivazione, alla cui lettura integralmente si rinvia.

A) Sulla disapplicazione:

Come affermato in più occasioni in sede di legittimità, si ribadisce qui che **il potere di disapplicare l'atto amministrativo** in relazione alla decisione del caso concreto, che spetta al giudice tributario, può conseguire **solo** alla dimostrazione della sussistenza di **ben precisi vizi di legittimità dell'atto (incompetenza, violazione di legge, eccesso di potere)** (Cass., Sez. U, n. 6265/2006, Rv. 589553-01, Sez. 5, n. 7044 del 26/03/2014, Rv. 629885-01, successivamente anche Cass. n. 20965 del 2019 che distingue opportunamente tra disapplicazione e potere di annullamento del giudice amministrativo). Sul tema dell'istituzione di tariffe differenziate la giurisprudenza di legittimità ha, inoltre, avuto occasione di pronunciarsi **escludendo** il vizio di illegittimità, ai fini della disapplicazione, nei casi in cui **il comune preveda l'applicazione di specifiche tariffe per alcune tipologie di immobili o, viceversa, della medesima tariffa per determinate categorie di immobili**. In proposito è stato riconosciuto che la determinazione della tariffa da applicare, ai fini Tarsu, costituisce una **scelta discrezionale** (si parla di *discrezionalità di orientamento politico-amministrativo, insindacabile in sede giudiziaria*) che rientra nei limiti della potestà impositiva attribuita al comune dall'ordinamento, non vietata da alcuna norma statale (Cass. n. 5358 del 2020, nell'ipotesi di delibere di equiparazione tra strutture alberghiere e B&B; Sez. 6 - 5, n. 33545/2019, Rv. 656430-01 con riferimento alla tariffa della Tarsu da applicare negli istituti penitenziari). Per avere un'idea in concreto: non è sufficiente per pervenire alla dichiarazione (incidentale)

d'illegittimità della stessa, dovendo, al riguardo rilevarsi che, nell'ambito degli atti regolamentari dei comuni, esiste uno spazio di. A tal fine, non è ritenuta sufficiente la generica contestazione della validità dei criteri seguiti dal comune nell'adottare la delibera stessa (in motivazione Cass. Sez. 5, n. 7044 del 26/03/2014, Rv. 629885-01, cit., Sez. 5, n. 7437/2019, Rv. 653050-01; nello stesso senso sempre in motivazione Cass. Sez. 5, n. 13848/2004, Rv. 574914-01).

In concreto: *la semplice contestazione per cui le aree scoperte adibite a parcheggio produrrebbero meno rifiuti dei garages coperti, è irrilevante, ai fini della disapplicazione, poiché così non si è evidenziato un vizio di legittimità delle delibere, ma si è solo contestato il merito della scelta sotto il profilo tecnico-amministrativo.*

B) Sulla verifica dell' omogeneità dei beni.

Il concetto di omogeneità dei beni inclusi nelle diverse categorie in cui sono raggruppate le tipologie di rifiuti, come elaborate dai comuni, postula una **verifica in astratto, riferita alla simile potenzialità di produzione dei rifiuti**. Una volta che l'ente comunale abbia fissato la tariffa per la categoria omogenea, spetta al contribuente dare prova dell'eventuale diverso utilizzo dell'immobile, tale da non essere oggettivamente tassabile ovvero del diverso valore che la zona detiene, ai fini della minore tassabilità.

Questo il principio di diritto conseguentemente affermato: *"In materia di Tarsu/Tari, il potere giudiziale di disapplicazione degli atti regolamentari, riconosciuto dall'art. 7, comma 5, del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, non trova applicazione in relazione alla scelta tecnica amministrativa del comune relativa alla classificazione delle categorie con omogenea potenzialità di rifiuti di cui all'art. 68, comma 2, del D.Lgs. 15 novembre n. 507, essendo ammessa, viceversa, la disapplicazione solo in presenza di ben precisi vizi di legittimità dell'atto, quali l'incompetenza, la violazione di legge e l'eccesso di potere.*

Il concetto di omogeneità, di cui all'art. 68 del citato D.Lgs., dei beni inclusi nelle diverse categorie in cui sono raggruppate le tipologie di rifiuti deve essere verificato in astratto, fatta sempre salva la possibilità per il contribuente di dimostrare in concreto che l'imposizione manifestamente non sia commisurata ai volumi o alla natura dei rifiuti da essi producibili, posto che le deroghe indicate dall'art. 62, comma 2, e le riduzioni delle tariffe stabilite dal successivo art. 66 del medesimo D.Lgs. non operano in via automatica in base alla mera sussistenza delle previste situazioni di fatto, dovendo il contribuente dedurre e provare i relativi presupposti".

- un controversia esecutiva nella quale è parte un condominio ribadisce l'affermazione di SS.UU. 9479/2023 -

La pronuncia rea da **Cassazione civile sez. III, 20/06/2024, n.17055** ritorna – facendone concreta applicazione – sul problema (già risolto dalla Sezioni Unite) della vessatorietà delle clausole contrattuali e della loro verifica in sede monitoria.

Par sufficiente richiamare testualmente il corrispondente passaggio motivazionale.

La mancata attivazione del giudice del monitorio, imposta dall'art. 6, par. 1, della Dir. 93/13/CEE, comporta che la decisione adottata, sebbene non fatta oggetto di opposizione, è inidonea a dar vita al giudicato. Il che consente, anche nella successiva sede esecutiva, una riattivazione del contraddittorio impedito sulla questione pregiudiziale pretermessa, in modo da consentire il rispetto dell'art. 7, par. 1, Dir. 93/13/CEE (in ragione del 24 Considerando), che impone agli Stati membri di predisporre mezzi adeguati ed efficaci per far cessare l'inserzione di clausole abusive nei contratti stipulati tra un professionista e i consumatori.

Qualora il consumatore (e tale certamente è il condominio, n.d.r.) non abbia fatto opposizione avverso un decreto ingiuntivo non sorretto da alcuna motivazione circa la vessatorietà delle clausole presenti nel contratto concluso con il professionista e posto a fondamento del credito azionato da

quest'ultimo, (a) il controllo sull'eventuale carattere abusivo di dette clausole deve poter essere effettuato dal giudice dell'esecuzione dinanzi al quale si procede per la soddisfazione di quel credito (Cass. Sez. U. n. 9479 del 06/04/2023 Rv. 667446 - 01, in motivazione, par. 5.1.).

Se risulta la mancata verifica da parte del giudice del monitorio della vessatorietà (o meno) della clausola, (b) neppure l'avvertimento di cui all'art. 641, comma 1, cod. proc. civ. conteneva l'informazione che la mancata opposizione avrebbe fatto decadere l'ingiunto dalla possibilità di far valere il carattere abusivo delle clausole contrattuali (Cass. Sez. un., 9479/2023, in motivazione, par. 7.4.). (c) Ne consegue la necessità del recupero della tutela giurisdizionale del consumatore, che lamenti l'abusività delle clausole inserite nel contratto donde sorse l'obbligazione azionata, nella sede esecutiva e, a maggior ragione, nella sede dell'opposizione all'esecuzione e tanto anche d'ufficio. (d) Il controllo del G.E. non è, tuttavia, illimitato: infatti esso subisce un limite, consistente nell'avvenuta vendita del bene pignorato (o nell'assegnazione del credito), per comprensibili motivi di tutela della sicurezza degli acquisti effettuati alle aste giudiziarie. (d.1) Giova, peraltro, rilevare che gli esiti di immodificabilità del trasferimento coattivo realizzato erano già stati individuati dalla giurisprudenza di questa Corte, con riferimento anche al diritto nazionale preesistente all'avvento della legislazione consumeristica di matrice eurounitaria (Cass. n. 8911 del 29/03/2023 Rv. 667554 - 01, pagg. 11 e segg. della motivazione, che esclude la rilevabilità d'ufficio delle nullità poste a tutela del consumatore in sede di controversia distributiva di cui all'art. 512 cod. proc. civ.).

In una prospettazione sistematica osserva la Corte che (d.2) l'intangibilità del trasferimento coattivo immobiliare già avvenuto, prima che fosse proposta l'opposizione, è coerente con il sistema codicistico, cristallizzato dall'art. 2929 cod. civ., che rende inopponibili all'aggiudicatario i vizi del processo esecutivo che non siano stati fatti valere nel corso di esso con il rimedio specifico apprestato dall'ordinamento dell'opposizione agli atti esecutivi. In particolare, le nullità del processo esecutivo che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non hanno effetto nei confronti dell'aggiudicatario e le nullità del processo esecutivo precedenti l'ordinanza di vendita non sono opponibili all'acquirente o all'aggiudicatario la cui posizione è svincolata dalla validità degli atti del procedimento di vendita, dei quali non è stato in alcun modo parte, come affermato dalla giurisprudenza nomofilattica di questa Corte (Sez. U n. 21110 del 28/11/2012 Rv. 624256 – 01), ciò – sempre dal punto di vista sistemico – perché, in base al sistema di formazione progressiva del procedimento esecutivo, le eventuali censure (nella specie si discuteva della eccessività del ribasso) dovevano essere fatte valere avverso l'ordinanza che disponeva la vendita (Cass. n. 8145 del 08/04/2014 Rv. 630933 - 01), ovvero, per il caso in cui ne fossero state modificate le condizioni o le prescrizioni, contro il provvedimento che disponeva l'ultimo esperimento.

- ancora su consorzio e condominio -

Principi noti quelli ribaditi da **Cassazione civile sez. I, 21/06/2024, n.17214.**

Si discuteva dell'opposizione al decreto ingiuntivo con cui era stato intimato al ricorrente di pagare in favore del Consorzio opposta la somma richiesta a titolo di oneri consortili. La sentenza del Tribunale era stata appellata ed il giudice del gravame, revocando il decreto ingiuntivo, aveva – per – condannato il ricorrente al pagamento di un minore importo, ma sempre a titolo di oneri consortili. Deduceva il ricorrente – per quel che qui interessa - la "violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1387 c.c. e seguenti in relazione all'art. 360 n. 4 e 5 C.P.C.";

Adduceva la nullità delle delibere del Consorzio per assenza di convocazione e di notifica degli atti deliberativi e per assenza di ogni necessaria delega di esso consorziato; evidenziando che ai *consorzi di urbanizzazione, quale quello in esame, trovano applicazione le norme in tema di condominio, con conseguente obbligo di convocazione del consorziato-condomino*, mentre laddove, come ritenuto dalla Corte di appello, trovassero applicazione le norme sull'associazione non riconosciuta e lo

Statuto prevedesse la partecipazione agli atti deliberativi solo degli amministratori dei singoli condomini interessati dall'attività del Consorzio l'operato di questi ultimi richiederebbe comunque una delega di rappresentanza da parte dei singoli condomini.

Motivo disatteso dalla Corte, secondo la quale il giudice di appello ha correttamente considerato che nel caso in esame si fosse in presenza di un **consorzio di urbanizzazione**, ossia di una aggregazione di soggetti, proprietari di immobili, preordinata alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi, e una siffatta qualificazione non è stata contestata dalle parti.

Un consorzio di tale natura, conferma la Corte, costituisce una **figura atipica, nella quale i connotati della associazione non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realtà**, sicché il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile, deve avere riguardo, in primo luogo, alla (a) volontà manifestata nello statuto e, solo ove questo non disponga, (b) alla normativa delle associazioni (c) o della *comunione* (cfr. Cass. 2 luglio 2021, n. 18792; Cass. 9 ottobre 2019, n. 25394; Cass. 13 aprile 2017, n. 9568).

In concreto, corretta è stata la decisione della Corte di appello che, esaminando lo statuto, ha accertato che lo stesso prevedeva quale modalità di formazione della volontà assembleare la partecipazione di un solo rappresentante per ciascuno dei condomini interessati, individuato nel relativo amministratore e, conseguentemente, che solo questi fossero destinatari delle convocazioni delle assemblee.

- condominio e prescrizione di credito fiscale portato da cartella per per taxa rifiuti ed Ires (in quanto crediti per tributi non erariali) -

Un' interessante memento da **Cassazione civile sez. trib., 26/06/2024, n.17667**. Si discuteva di di quale fosse il termine di prescrizione della pretesa esattoriale ove si tratti di tributi non erariali (nella specie: taxa rifiuti).

La Corte censura la decisione di merito che aveva applicato ad una delle due cartelle il termine decennale di prescrizione. Ammonisce la Corte che il termine da applicare in concreto era, invece, **quello breve quinquennale, vertendosi appunto non di tributi erariali, ma di tributi locali assumibili a prestazione periodica o di durata ex art. 2948 n.4 cod. civ.**, risultando con ciò ormai ampiamente decorso alla data di notificazione della intimazione opposta.

Irrilevante che la parte (il condominio) avesse indicato un termine decennale di prescrizione, posto che la 'durata' del termine prescrizione, in sé considerata, non costituisce materia disponibile delle parti (art.2936 cod. civ.) e che, a fronte della natura estintiva della prescrizione eccepita dal contribuente, l'individuazione dell'esatto termine legale applicabile in ragione della natura del credito spettava (concretando esso un elemento normativo della fattispecie, in contesto fattuale assodato) al giudice di merito, al quale parimenti spettava di verificarne la effettiva maturazione avuto riguardo agli atti di esercizio della potestà impositiva e riscossiva (v. Cass. n.1980/22).

Il termine lungo (decennale) ricorda ancora la Corte avrebbe potuto trovare applicazione solo nel caso (insussistente, in concreto) di titolo giudiziale definitivo e di actio iudicati, chè – in tal caso – sarebbero riscontrabili i presupposti per ravvisare la conversione del termine breve in quello ordinario decennale, ricorrendo in proposito quanto stabilito da Cass. SS.UU n. 23397/16 (v. anche Cass. n. 33797/19 ed innumerevoli altre successive), secondo cui: "il principio, di carattere generale, secondo cui la scadenza del termine perentorio sancito per opporsi o impugnare un atto di riscossione mediante ruolo, o comunque di riscossione coattiva, produce soltanto l'effetto sostanziale della **irretrattabilità del credito**, ma non anche la cd. "**conversione**" del termine di prescrizione breve eventualmente previsto in quello ordinario decennale, ai sensi dell'art. 2953 c.c., si applica con riguardo a tutti gli atti - in ogni modo denominati - di riscossione mediante ruolo o comunque di

riscossione coattiva di crediti degli enti previdenziali, ovvero di crediti relativi ad entrate dello Stato, tributarie ed extra tributarie, nonché di crediti delle Regioni, delle Province, dei Comuni e degli altri Enti locali, nonché delle sanzioni amministrative per la violazione di norme tributarie o amministrative e così via. Pertanto, ove per i relativi crediti sia prevista una prescrizione (sostanziale) più breve di quella ordinaria, la sola scadenza del termine concesso al debitore per proporre l'opposizione, non consente di fare applicazione dell'art. 2953 c.c., tranne che in presenza di un titolo giudiziale divenuto definitivo"

andrea andrich
avvocato in venezia