



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Settembre 2024

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

Di particolare interesse in questo numero

23793 ancora sulla legittimazione dei singoli condomini in caso di impugnazione di delibera modificativa de millesimi; ancora sull' azione (e correlativa negazione della legittimazione solitaria) per l'indennizzo conseguente all'ingiustificato arricchimento ottenuto dal singolo quale conseguenza dell'efficacia costituiva della modifica tabellare

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 traboccate di saggezza per natura; poiché questo quasi mai accade, è meglio che impari da chi dice cose giuste"

Emone a Creonte
ANTIGONE
Sofocle

- ancora sulla legittimazione dei singoli condomini in caso di impugnazione di delibera modificativa de millesimi; ancora sull' azione (e correlativa negazione della legittimazione solitaria) per l'indennizzo conseguente all'ingiustificato arricchimento ottenuto dal singolo quale conseguenza dell'efficacia costitutiva della modifica tabellare -

Interessante dictum quello di **Cassazione civile sez. II, 04/09/2024, n.23739**

Veniva impugnata la delibera assembleare con la quale, in ottemperanza alla decisione del Tribunale che aveva modificato le tabelle millesimali, erano stati rettificati anche i bilanci relativi alle annualità 1994/2008, quantificando le differenze dovute da ciascun condomino.

Eccepeva l' impugnate che la sentenza modificativa della tabella avesse efficacia costitutiva e non dichiarativa, non potendo operare per la ripartizione delle spese relative ad annualità precedenti alla sua adozione, e che i crediti vantati dal Condominio, oltre che parzialmente adempiuti, erano estinti per sopravvenuta prescrizione.

Interveniva in giudizio altra condomina, aderendo alle tesi difensive dell'attrice; il Condominio si è costituito, proponendo riconvenzionale per la condanna della controparte al pagamento di un indennizzo per ingiustificato arricchimento.

Il giudice di prossimità accoglieva l' opposizione, annullando al delibera.

Di diverso avviso la Corte di Appello che:

- dichiarava ammissibile l'intervento in causa di altra condomina per sostenere le ragioni della ricorrente;
- escludeva che il Tribunale avesse disposto l'integrale annullamento delle delibere, anziché per la sola parte riguardanti le decisione impugnate,
- riteneva infondata la richiesta di pagamento di un indennizzo per indebito arricchimento, potendo il singolo condomino e non il Condominio pretendere il pagamento, confermando infine la statuizione sulle spese.

Il Condominio ricorreva per Cassazione, parzialmente incontrando il favore della Corte.

Diverse e questioni prospettate.

A) Sull' intervento di altro condomino: i diversi tipi di intervento a secondo che sia – o meno – maturato il consolidamento della delibera.

Ribadisce la Corte che nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale relative alla ripartizione delle spese **per le cose e per i servizi comuni**, **ciascun condomino** ha potere di autonoma impugnazione e può - quindi - volontariamente costituirsi mediante intervento che sconta una doppia possibile qualificazione, a seconda che la delibera sia, o meno, consolidata:

a.1. è **adesivo autonomo** (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell'originario attore) ove il singolo **non sia decaduto dal potere di impugnazione**,

a.2. è **adesivo dipendente** (e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame: cfr. Cass. 2636/2021), se il singolo condomino è **decaduto** dal potere di impugnazione.

Quanto all' interesse (nella specie l' interveniente si era visto riconoscere un credito) sottolinea la Corte che l'intervenuta aveva interesse ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera poteva generare quanto al corretto criterio di riparto utilizzabile per le spese deliberate

prima della rettifica della tabella millesimale, a prescindere dai concreti effetti di detta delibera sul patrimonio dei singoli condomini (cfr., in motivazione, Cass. 9387/2023; Cass. 15434/2020).

B) Quanto alla legittimazione in punto legittimazione all'azione di arricchimento: spetta la condominio, non al singolo condomino.

Erroneamente, secondo i ricorrenti, la sentenza aveva ritenuto che, in caso di rettifica dei valori millesimali, l'azione per l'indennizzo conseguente all'ingiustificato arricchimento ottenuto dal singolo quale conseguenza dell'efficacia costituiva della modifica tabellare, compete resse ai singoli condomini anziché all'amministratore.

Qui la Corte, nell'accogliere il motivo, sembra porsi in contrasto con il proprio consolidato orientamento. Questi i passaggi argomentativi accolti

- la sentenza che accoglie la domanda di **revisione o modifica dei valori** proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. c.c. non ha natura dichiarativa ma **costitutiva**, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini;
- la sua efficacia, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, **decorre dal passaggio in giudicato**.
- Ne consegue che:
 - ove il singolo abbia versato, prima della modifica, quote condominiali calcolate sulla base di valori millesimali non rispondenti alla reale valore dell'unità, **al risparmio di spesa ottenuto corrisponde un arricchimento indebito con depauperamento della cassa comune** in assenza di giustificazione relativamente a somme altrimenti destinate a far fronte ad esigenze dell'intero Condominio,
 - quindi, **il condominio è, legittimato ad agire per l'indennizzo ai sensi dell'art. 2041 c.c.** (in tal senso Cass. 5690/2011 in motivazione ove si legge che il condominio non avrebbe altro rimedio per recuperare il minore incasso subito; nel senso della esperibilità della domanda ex art. 2041, anche Cass. 4844/2017 in motivazione).

Ciò porta all'accoglimento del motivo ed alla conseguente cassazione della sentenza che aveva ritenuto infondata la richiesta di pagamento di un indennizzo per indebito arricchimento, potendo il solo singolo condomino e non il Condominio pretendere il pagamento

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

- questioni varie (obbligo di deposito della documentazione di spese; principio dell'annualità della gestione, costituzione di fondo-cassa) in tema di rendicontazione -

Diverse sono le tematiche e le prospettive esaminate da **Cassazione civile sez. II, 05/09/2024, n.23893**

Gli attori chiedevano di annullare la delibera assembleare perché approvata nonostante l'omesso invio del prospetto del bilancio consuntivo e la mancata indicazione, nei documenti presentati in sede assembleare, di tutti gli elementi essenziali del bilancio, lamentando che l'amministratore non aveva prodotto i giustificativi delle spese effettuate nell'annualità di riferimento.

Il Tribunale annullava la delibera nella parte in cui l'assemblea aveva illegittimamente deliberato di utilizzare il relativo residuo attivo nell'esercizio successivo, istituendo un fondo cassa.

Il Condominio proponeva appello ed il giudice del gravame riformava integralmente al decisione affermando che

- l'istituzione di un fondo cassa per le spese ordinarie rientrava nel potere discrezionale dell'assemblea, non sindacabile dal giudice, e la relativa deliberazione non pregiudicava l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio o il loro diritto proporzionale al riaccredito (o scomputo) delle somme, non essendo necessario nella convocazione dell'assemblea l'inserimento dell'argomento relativo all'istituzione del fondo cassa qualora prevista dall'approvazione del rendiconto
- non vi è alcun obbligo dell'amministratore di allegare all'ordine del giorno la documentazione giustificativa del bilancio, essendo questi tenuto soltanto a consentire ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione o estrarne copia a loro spese, richiesta che non era stata mai avanzata
- la contabilità presentata dall'amministratore non deve essere redatta redigere con forme rigorose analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, dovendo semplicemente rendere intelligibili ai condomini le voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizione, in modo da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, delle entità e delle causali degli esborsi fatti,
- nel concreto, dal libro giornale in atti e dalle tabelle di ripartizione pertinenti al bilancio spese consuntivo - bilancio spese preventivo, fosse possibile verificare puntualmente ogni voce di entrata e di uscita, non occorrendo la redazione dello stato patrimoniale, avuto riguardo alle modalità di redazione del rendiconto in ambito condominiale.

La Corte conferma integralmente la decisione di appello, delineando interessanti profili di ordine sistematico.

A) sulla questione fondo-cassa e di utilizzo del residuo di gestione.

Sotto il profilo strettamente motivazionale la sentenza ha assolto l' onere presidiato dal minimo costituzionale (e nel merito):

- ha spiegato, in modo argomentato, che **l'assemblea aveva il potere discrezionale di deliberare circa l'utilizzazione di un avanzo di gestione**, salvo un eventuale eccesso di potere,
- **non occorreva inserire all'ordine del giorno la costituzione del fondo cassa, essendo sufficiente che fosse prevista l'approvazione del rendiconto**, evidenziando che è onere del singolo richiedere all'amministrazione il rilascio di copia dei giustificativi di spese, richiesta che, nel caso, non era stata avanzata
- erra il ricorrente laddove afferma e presuppone che **l'assemblea che istituisca il fondo cassa debba obbligatoriamente prevedere il riaccredito** delle somme quale unica modalità di impiego o che debba specificare quali somme, su quei residui, competano ai singoli, in modo da rendere verificabile la successiva compensazione. Infatti:
 - accertata la piena intelligibilità del bilancio con l'analitica indicazione delle entrate e delle uscite con le relative causali,
 - può procedersi alla regolazione dei rapporti di dare ed avere allorquando, nell'esercizio successivo, sia deliberato l'impiego dei fondi e adottato il corrispondente criterio di riparto della spesa

- non è, quindi, richiesta l'espressione in cifre delle somme spettanti a ciascun comproprietario a pena di annullabilità, essendo possibile stabilirne l'entità e procedere alle opportune verifiche sulla correttezza della successiva compensazione sulla base della documentazione contabile pienamente esplicativa. A conforto si cita Cass. 25900/2022, secondo al quale:
 - *La costituzione di un fondo cassa da parte dell'assemblea condominiale, ancorché non venga disposto in merito all'impiego dei residui attivi di gestione nell'esercizio di riferimento, non viola la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale, essendo sufficiente che questi possano, anche solo implicitamente, desumersi dal rendiconto, ai fini della loro rilevabilità nei conti individuali dei singoli condòmini e della conseguente riduzione, per compensazione, delle quote di anticipazione dovute dagli stessi condòmini per l'anno successivo.*
 - *La costituzione di un fondo cassa per le spese di ordinaria conservazione e manutenzione dei beni comuni appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica, né l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né loro il diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma, risultando di tutta evidenza che la disponibilità, da parte dell'amministratore, di una pronta liquidità di cassa gli consente di affrontare con maggiore prontezza e tranquillità l'ordinaria gestione del condominio*
 - *Sotto il profilo dell'interesse del singolo è irrilevante che le somme siano subito riaccreditate o siano invece scomutate dalle spese effettuate nell'annualità successiva (Si cita Cass. 3043/2021: *In tema di condominio negli edifici, non è causa di invalidità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto presentato dall'amministratore la circostanza che in essa si provveda all'impiego degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condòmini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi, non pregiudicando tale decisione, espressione del potere discrezionale dell'assemblea, né l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma, perché compensata dal corrispondente minor addebito degli oneri di contribuzione alle spese.*).*

B) Sotto il profilo delle modalità di redazione del bilancio: ribadita il discrimen dell'intelligibilità

Nè merita censura – ribadisce la Cassazione – la decisione di merito che ha conculcato la legittimità della delibera di approvazione, ribadendo la piena corrispondenza ai canoni legali del “bilancio”:

- è principio consolidato quello secondo cui il bilancio non doveva essere redatto in forme rigorose, essendo - nella specie - garantita l'intelligibilità delle voci di entrata e di uscita con le relative causali mediante l'annotazione di tutte le spese e delle entrate con le tabelle di ripartizione per il consuntivo 2010 ed il preventivo 2011 (Cass. 1405/2007; Cass. 3892/2017; Cass. 1370/2023)
- l'omessa allegazione dei documenti poteva avere un qualche rilievo solo nel caso in cui (non ricorrente in concreto) i ricorrenti richiedessero l'esame e il rilascio di copia dei documenti stessi

- l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, essendo tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, gravando su questi ultimi l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha consentito di esercitare detta facoltà (Cass. 1544/2004; Cass. 12650/2008; Cass. 16667/2017; Cass. 15996/2020).

C) Sull'annualità della gestione

La previsione di un fondo cassa alimentato con le anticipazioni da parte dei condomini o con l'accantonamento di eventuali entrate è, sotto tale riguardo, del tutto legittima e non viola la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale (Si cita Cass. 12638/2020: *Al fine di assicurare alla collettività condominiale di poter far conto su di una liquidità economica per far fronte ai maggiori oneri economici futuri, l'assemblea può autorizzare l'amministratore a richiedere ai condomini l'incasso della rata di acconto concernente la gestione successiva dell'anno.*).

In concreto:

- la reale finalità della delibera era di assicurare alla collettività condominiale, gestita dall'amministratore, la disponibilità di liquidità economica per far fronte ai maggiori oneri economici che si sarebbero dovuti affrontare, una volta terminato il periodo in relazione al quale era stato approvato il preventivo
- l'assemblea, disponendo ai sensi dell'art. 1135, comma primo, n. 3 c.c., aveva semplicemente ommesso di disporre il concreto impiego dei residui nell'esercizio di riferimento, senza vincolarli oltre l'esercizio successivo o per periodi ancor più lunghi
- e quando l'assemblea omette di disporre il concreto impiego è **sufficiente che i residui attivi possano anche solo implicitamente desumersi dal rendiconto**, in modo da poter essere rilevati nei conti individuali dei singoli condomini per la conseguente riduzione per compensazione delle quote di anticipazione dovute per l'anno per l'anno successivo (a conforto plurimi arresti: Cass. 3936/1975; Cass. 8167/1996; Cass. 17035/2016; Cass. 25900/2022; Cass. 20135/2017; Cass. 7706/1996).

- inesistenza o nullità della notifica dell'atto di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali-

Di portata essenzialmente processuale la decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 10/09/2024, n.24329**

La Corte d'appello confermava la sentenza di primo grado che aveva dichiarato inammissibile l'opposizione proposta avverso il decreto ingiuntivo emesso in favore del Condominio per il pagamento di oneri condominiali.

Si riteneva, da parte dei giudici del merito che la notifica dell'atto di opposizione al decreto ingiuntivo fosse inesistente perché effettuata agli avvocati che l'avevano ottenuto, senza alcun riferimento alla loro qualità di procuratori costituiti del condominio. La Corte di appello rilevava che il primo giudice avrebbe dovuto pronunciarsi sull'improcedibilità dell'opposizione senza concedere ulteriore termine per la rinotifica in quanto alla data fissata per l'udienza di prima comparizione, era già decorso il termine di quaranta giorni previsto dall'art. 641 c.p.c.

L'opponente proponeva ricorso per Cassazione, incontrando il favore della corte, che rilevava: avesse errato la Corte nel ritenere che la notifica dell'atto di opposizione decreto ingiuntivo, regolarmente avvenuta presso i procuratori costituiti fosse inesistente perché priva dell'indicazione

della loro qualità, trattandosi, invece, di mera irregolarità, sanata con la costituzione in giudizio del Condominio.

Ciò sulla scorta del consolidato ammaestramento di legittimità (Cass., Sez. Un., n. 14916/2016), secondo il quale:

- la notificazione è **inesistente** quando (a) manchi del tutto, ovvero sia stata (b) effettuata in un luogo o con riguardo a persona che non abbiano alcun riferimento con il destinatario della notificazione stessa
- di contro è **nulla** laddove sia ravvisabile tale collegamento, patologia sanabile con effetto "ex tunc" attraverso la costituzione del convenuto ovvero attraverso la rinnovazione della notifica cui la parte istante provveda spontaneamente o in esecuzione dell'ordine impartito dal giudice
- quando (Cass. n. 621/2008; Cass. n. 10495/2004) la notifica è avvenuta mediante consegna a persona o in luogo diversi da quello stabilito dalla legge ma abbia un collegamento con il destinatario, così da rendere possibile che esso, pervenuto a persona non del tutto estranea al processo, giunga a conoscenza del destinatario, essa deve essere considerata nulla, e, dunque, sanata dalla costituzione del convenuto.

In sintesi, conclude la Corte, la categoria dell' **inesistenza è del tutto residuale** nel nostro ordinamento ed è integrata nelle ipotesi di (a.1) mancaza materiale dell'atto ovvero quando l'attività notificatoria intrapresa sia (a.2) priva delle caratteristiche essenziali individuabili, per l'un verso, nell'attività di trasmissione da parte di un soggetto normativamente dotato della possibilità giuridica di compierla e, per altro verso, nell'attività della consegna a soggetto estraneo al processo.

Ogni altro vizio di notifica ricade nell'ambito della **nullità dell'atto**, come tale sanabile, con efficacia ex tunc, o per raggiungimento dello scopo, a seguito della costituzione del destinatario, sia pure compiuta al solo fine di eccepire la nullità, o in conseguenza della rinnovazione della notificazione, effettuata spontaneamente dalla parte stessa oppure su ordine del giudice ai sensi dell'art. 291 c.p.c.

Dal generale al particolare:

- la notifica dell'opposizione era stata regolarmente effettuata presso i procuratori costituiti del condominio, sicchè, anche in assenza dell'indicazione della loro qualità, il collegamento poteva facilmente evincersi dal contenuto dell'atto notificato

- il condominio si era costituito, così sanando i vizi della notifica.

- il Tribunale aveva disposto la rinnovazione della notifica e la ricorrente vi aveva provveduto nei termini assegnati dal giudice, indipendentemente dalla decorrenza del termine di quaranta giorni per proporre opposizione al decreto ingiuntivo.

Si premura poi la Corte di rilevare che la situazione processuale che è stata chiamata ad esaminare è diversa da quella considerata da Cass., Sez. Un., n. 14594/2016, riguardante l'onere di riattivazione del procedimento notificatorio, afferente le ipotesi in cui la notifica di un atto processuale non vada a buon fine per ragioni non imputabili al notificante, e, affinché questi possa conservare gli effetti collegati alla richiesta originaria deve, una volta appreso dell'esito negativo della notifica, riattivare il processo notificatorio entro il limite di tempo pari alla metà dei termini indicati dall'art. 325 c.p.c .

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

- alcune problematiche da esaminare con sentenza sulla responsabilità da incendio nell' ipotesi di cosa in custodia

-

Consapevole dell' impatto giuridico della questione, **Cassazione civile sez. III, 09/09/2024, n.24227**, demanda la decisione alla pubblica udienza.

La società proponeva ricorso per Cassazione avverso al sentenza della Corte di Appello che rigettava la domanda ex art. 2051 cod. civ., proposta dalla suddetta società in via di surroga, ai sensi dell'art. 1916 cod. civ., in relazione ai danni cagionati al condominio dall'incendio dell'autovettura di proprietà di un condomino.

Riferiva di aver adito l'autorità giudiziaria dopo aver provveduto ad indennizzare il suddetto condominio, in relazione ai danni arrecati dall'incendio di un'autovettura ricoverata all'interno di un box facente parte del fabbricato condominiale, box di proprietà esclusiva di una condomina.

Surrogatasi, pertanto, a norma dell'art. 1916 cod. civ. nei diritti dell'assicurato, la predetta società assicuratrice agiva nei confronti della condomina proprietaria del box auto, a norma dell'art. 2051 cod. civ.

La CTU svolta in primo grado affermava la paritaria probabilità che esso fosse stato causato da un cortocircuito dell'impianto elettrico della stessa, ovvero da un fenomeno elettrico dell'impianto del box, oppure da un atto doloso.

Il giudice di prime cure accoglieva la domanda risarcitoria, essendo emerso, con certezza, che l'incendio vi fu e che la vettura aveva avuto specifica rilevanza causale nella sua propagazione.

Per contro il giudice di appello accoglieva il gravame sul rilievo dell'assenza di prova della causa materiale dell'origine dell'incendio (avendo il consulente tecnico d'ufficio formulato tre ipotesi, paritetiche in termini di probabilità), donde l'assenza di dimostrazione del collegamento causale della vettura con l'incendio, posto che la prova dell'inesco dello stesso gravava sul danneggiato, sicché in assenza della stessa il custode non doveva fornire la prova del fortuito;

Questi i quesiti da risolvere in pubblica udienza (e con sentenza).

- la sentenza impugnata è censurabile nella parte in cui avrebbe "erroneamente ritenuto che non essendo stata individuata la causa dell'incendio - e quindi raggiunta la prova dell'inesco dello stesso all'interno dell'autovettura oggetto di custodia - non si sarebbe verificato il presupposto di cui all'art. 2051 cod. civ. per l'affermazione dell'oggettiva responsabilità del custode"; avrebbe erroneamente confuso la Corte di prossimità l'aspetto della propagazione con quella dell' innesco dell' incendio;
- parimenti erronea è l'affermazione secondo la quale la responsabilità del custode del bene richiede che il danneggiato "debba provare che da esso abbia avuto origine l'incendio", giacché la responsabilità ex art. 2051 cod. civ. sussiste indifferentemente "nelle ipotesi in cui la cosa in custodia abbia causato l'evento dannoso o abbia contribuito concausalmente alla sua produzione, inserendosi in un processo dannoso in atto ed alimentando lo stesso con accentuato dinamismo";
- erroneamente la Corte di appello avrebbe ritenuto doversi escludere la responsabilità del custode della vettura, non essendo emersa dall'istruttoria la causa certa dell'incendio, da intendersi come il suo innesco originario, e quindi essendo rimasta la stessa ignota". Infatti - vendo il CTU formulato delle mere ipotesi alternative sull' origine dell' incendio, non si poteva parlare di "concorso di cause positivamente accertate nella determinazione del

sinistro" (che potrebbe, in ipotesi, comportare la responsabilità ex art. 2055 cod. civ. anche di uno solo dei soggetti ai quali esse siano, a vario titolo, imputabili), "bensì di una serie di mere ipotesi, peraltro alternative tra loro, nessuna delle quali è stata in concreto verificata", donde l'impossibilità di ritenere ciascuna "come quella più probabile che non nello scatenamento dell'incendio, anche ponendo in essere un giudizio controfattuale";

- per contro, la causa ignota costituisce proprio lo "spatium" nel quale eventualmente deve collocarsi l'assolvimento da parte del custode della prova contraria alla presunzione iuris tantum della sua responsabilità, mediante la dimostrazione positiva del caso fortuito";
- risulterebbero disattesi gli ammaestramenti di legittimità, che configurano la responsabilità da cose in custodia come basata sul solo nesso causale tra cosa custodita e danno, in termini di conseguenza normale della particolare condizione potenzialmente lesiva posseduta dalla cosa, onerando il custode della prova liberatoria del fortuito;

Data la portata sistemica di queste questioni la Corte ha ritenuto di rinviare la trattazione del presente ricorso, da destinare a pubblica udienza, in ragione della particolare rilevanza delle questioni in diritto oggetto dello stesso.

Problematica, quest'ultima, sulla quale l'interprete non può fare a meno di interrogarsi.

- ancora un inquadramento sistematico sul danno da cosa in custodia -

Un generale riepilogo (che ribadisce ammaestramenti consolidati) sulla responsabilità da cosa in custodia è posta da **Cassazione civile sez. III, 13/09/2024, n.24657**.

La portata potremmo dire quasi "didascalica" della pronuncia rende sufficiente la pressochè testuale trascrizione del passaggio motivazionale.

St trattava di una richiesta di risarcimento del danno avanzata da un condomino che assumeva che l'immobile di sua proprietà, sito all'interno del fabbricato condominiale, era stato danneggiato in conseguenza dei lavori di ripristino della facciata, commissionati dal condominio ad un'impresa.

Il risarcimento richiesto riguarda la richiesta di ripristino dello stato dei luoghi ed il ristoro dei danni patrimoniali conseguentemente patiti.

Domanda che veniva rigettata (previa estensione del contraddittorio richiesta dal condominio nei confronti dell'impresa) con accoglimento della riconvenzionale distesa dal condominio per il pagamento degli oneri maturati e non riscossi.

Di diverso avviso la Corte di Appello, che condannava condominio ed impresa al risarcimento del danno richiesto dall'attore.

Sentenza avverso la quale interponeva gravame il condominio, senza incontrare il favore della Corte. Per quel che interessa la presente disamina, deduceva il ricorrente la violazione e falsa applicazione degli artt. 2043, 2051, 1669, 1655, 2697 c.c. nonché violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 115 c.p.c., in relazione all'art 360, comma 1, nn. 3 e 4, c.p.c., per aver la Corte ritenuto esso condominio tenuto in solido con l'appaltatrice. senza previamente individuare il concreto comportamento imputabile al condominio stesso, in quanto con l'appalto aveva trasferito la custodia delle parti condominiali all'appaltatore.

Il rigetto (rectius, declaratoria di infondatezza del gravame) si à ancora al richiamo di Cass. n. 2482/2018 (e, nello stesso senso, con ordinanze nn. 2479 e 2480 del 2018), secondo le quali: "In tema di responsabilità civile per danni da cose in custodia, la **condotta del danneggiato**, che entri in

interazione con la cosa, si atteggia diversamente a seconda del **grado di incidenza causale** sull'evento dannoso, in applicazione - anche ufficiosa - dell'art. 1227, comma 1, c.c., richiedendo una valutazione che tenga conto del **dovere generale di ragionevole cautela**, riconducibile al principio di solidarietà espresso dall'art. 2 Cost., sicché, quanto più la situazione di possibile danno è suscettibile di essere **prevista e superata** attraverso l'adozione da parte del danneggiato delle **cautele normalmente attese e prevedibili** in rapporto alle circostanze, tanto più incidente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo nel dinamismo causale del danno, fino a rendere possibile che **detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso**, quando sia da escludere che lo stesso comportamento costituisca un'evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale, connotandosi, invece, per l'esclusiva efficienza causale nella produzione del sinistro".

Tale principio di diritto, ricorda la Corte, successivamente ribadito dalla giurisprudenza di legittimità (tra le altre, Cass. n. 27724/2018; Cass. n. 20312/2019; Cass. n. 38089/2021; Cass. n. 35429/2022), anche a Sezioni Unite (Cass. n. 20943/2022) - è stato poi ancor più di recente riaffermato, essendosi statuito (Cass. n. 11152/23; Cass. n. 14228/2023; Cass. n. 21675/2023; Cass. n. 33074/2023) che la responsabilità ex art. 2051 c.c. **ha natura oggettiva - in quanto si fonda unicamente sulla dimostrazione del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno, non già su una presunzione di colpa del custode - e può essere esclusa (a) o dalla prova del caso fortuito** (che appartiene alla categoria dei fatti giuridici), senza intermediazione di alcun elemento soggettivo, **(b) oppure dalla dimostrazione della rilevanza causale, esclusiva o concorrente, alla produzione del danno delle condotte del danneggiato o di un terzo** (rientranti nella categoria dei fatti umani), caratterizzate, rispettivamente, la prima dalla colpa ex art. 1227 c.c. (bastando la colpa del lesa: Cass., n. 21675/2023, Rv. 668745-01; ancor più di recente, Cass. n. 2376/2024, Rv. 670396-01) o, indefettibilmente, la seconda dalle oggettive imprevedibilità e non prevenibilità rispetto all'evento pregiudizievole.

La valutazione del giudice del merito sulla rilevanza causale esclusiva della condotta del lesa costituisce un **tipico apprezzamento di fatto**, come tale incensurabile in sede di legittimità, ove scevro da quei soli vizi logici o giuridici ancora rilevanti ai fini del vizio motivazionale come tuttora denunciabile per cassazione (tra cui l'apparenza della motivazione per manifesta fallacia o falsità delle premesse od intrinseca incongruità o inconciliabile contraddittorietà degli argomenti: Cass. n. 16502/17).

Ed ecco il riassunto "didascalico", ai sensi dell'art. 65 ord. giud., le Sezioni Unite (nonché i successivi approdi della giurisprudenza di questa Corte) hanno dato dell'art. 2051 c.c., per quanto qui rileva, può così compendiarsi (da ultimo, Cass. n. 8346/2024):

- a) la responsabilità del custode è **esclusa** dalla prova del "**caso fortuito**";
- b) il caso fortuito può consistere in un **fatto naturale**, in una **condotta d'un terzo** estraneo tanto al custode quanto al danneggiato, oppure in un **comportamento della vittima**;
- c) se il caso fortuito è consistito in un **fatto naturale o del terzo**, esso in tanto esclude la responsabilità del custode, in quanto sia oggettivamente (e cioè per qualunque persona, e non solo per il custode) **imprevedibile ed inevitabile**;
- d) se il caso fortuito è consistito nella **condotta della vittima**, al fine di stabilire se esso escluda in tutto od in parte la responsabilità del custode debbono applicarsi i seguenti criteri:

d') valutare in che misura il danneggiato avrebbe potuto prevedere ed evitare il danno;
d") valutare se il danneggiato ha rispettato il "generale dovere di ragionevole cautela";
d''') escludere del tutto la responsabilità del custode, se la condotta del danneggiato ha costituito una evenienza "irragionevole o inaccettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale";
d''''') considerare irrilevante, ai fini del giudizio che precede, la circostanza che la condotta della vittima fosse astrattamente prevedibile.

Anche qui, per meglio comprendere la portata dell'ammaestramento, dal generale al particolare: *la responsabilità ex art. 2051 c.c. è oggettiva e prescinde dalla colpa del custode. Non occorre dunque affatto individuare il concreto comportamento colposo imputabile ad esso ricorrente (custode, n.d.r.), come invece da questi preteso, sufficiente essendo la prova della riferibilità causale dell'evento di danno alla res custodita, ferma la possibilità per il condominio-custode di andare esente da responsabilità provando il caso fortuito (o anche la condotta di terzi o del medesimo danneggiato, con le viste caratteristiche, se idonea ad elidere il nesso tra cosa custodita e sinistro), prova evidentemente non fornita e/o raggiunta, secondo la valutazione del giudice del merito.*

- usucapione solitaria e controdomanda del condominio per l'usucapione del medesimo bene: una questione di legittimazione-titolarità passiva. Un arresto sistemico -

Un principio di interesse generale è quello posto da **Cassazione civile sez. II, 26/09/2024, n.25704**
L'attore chiese di esser dichiarato proprietario di un'area sita in prossimità del condomino, per intervenuta usucapione, avendo sulla stessa esercitato per un periodo ultraventennale un possesso ad usucapionem.

La domanda ne confronti dell'originario alienate, che rimase contumace, ma intervenne volontariamente il condominio, che chiedeva il rigetto della domanda per avere egli esercitato il possesso in modo continuativo e l'accertamento del suo diritto di proprietà, con condanna del ricorrente al rilascio.

Il Tribunale rigettò la domanda di usucapione e dichiarò cessata la materia del contendere con riguardo alle domande riconvenzionali del condominio, essendo stata medio tempore dichiarata dal Tribunale, con altra pronuncia, la proprietà in capo a quest'ultimo dell'area contesa.

Il soccombente propose ricorso per Cassazione senza incontrare il favore della Corte.

Per quel che riguarda la presente disamina, val la pena di richiamare l'aspetto sistemico della pronuncia, nella parte in cui definisce l'aspetto della titolarità (attiva e passiva) della domanda di usucapione.

Questo il passaggio motivazionale.

Lamentava il ricorrente la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 2697 cod. civ., per avere i giudici di merito affermato che l'appellante avrebbe dovuto *dimostrare che alla nascita del condominio era emersa la volontà chiara ed univoca della società alienante di riservarsi l'area scoperta antistante il condominio*, senza considerare che le planimetrie catastali depositate unitamente al regolamento condominiale non risultavano colorate in rosso, se non per i vani scala e due unità di servizio (portierato e centrale termica), e che, quindi ed in ragione di ciò, andavano considerati di proprietà della società tutti i beni non contornati in rosso nella planimetria, sicché i giudici, escludendo le circostanze positivamente documentate in giudizio, avevano errato nell'individuare il condominio quale legittimato passivo nella domanda di usucapione.

Nel rigettare il motivo osserva la Corte che:

- occorre partire dal principio, pacifico nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui l'azione - con la quale si rivendica, a qualsiasi titolo, una proprietà (nella specie a titolo di usucapione) - va diretta **unicamente nei confronti di chi possiede il bene o ne è proprietario all'atto della domanda e non anche dei precedenti danti causa che non hanno veste di litisconsorti necessari** (Cass., Sez. 2, 26/4/2000, n. 5335; Cass., Sez. 3, 11/2/2010, n. 3086; Cass., Sez. 2, 28/8/2015, n. 17270; Cass., Sez. 6-2, 4/10/2018, n. 24260), in quanto comporta l'accertamento di una situazione giuridica (usucapione e proprietà esclusiva) configgente con quella preesistente della quale il giudice può solo conoscere in contraddittorio di tutti gli interessati (Cass., Sez. 2, 14/6/2018, n. 15619; Cass., Sez. 2, 8/6/1994, n. 5559; Cass., Sez. 2, 26/3/1976, n. 1085)
- occorre distinguere tra la **legittimazione ad agire e a contraddire**, che si risolve nell'accertare se, secondo la prospettazione dell'attore, quest'ultimo ed il convenuto assumano la veste di - rispettivamente - soggetto che ha il potere di chiedere la pronuncia giurisdizionale e di soggetto tenuto a subirla, e la **reale titolarità attiva o passiva del rapporto** sostanziale dedotto in giudizio, la quale si risolve, invece, in un elemento costitutivo della domanda e attiene al merito della lite, implicando l'accertamento di una situazione di fatto favorevole all'accoglimento o al rigetto della pretesa azionata (Cass., Sez. 3, 14/6/2006, n. 13656), la cui allegazione e prova spetta all'attore, salvo il riconoscimento o lo svolgimento di difese incompatibili con la negazione, da parte del convenuto (Cass., Sez. U, 16/2/2016, n. 2951).

n concreto (e con specifico riferimento al caso concretamente sottoposto al suo esame), osserva la Corte che la sentenza di merito, **nell'affermare l'insufficienza dell'instestazione catastale a provare il diritto di proprietà, ha inteso valutare non già la legittimazione passiva della società evocata in giudizio dall'attore, ma il compendio probatorio acquisito in giudizio** onde verificare, alla luce dell'intervento in giudizio del condominio, chi fosse l'effettivo soggetto tenuto a subire la pronuncia di accoglimento o rigetto della domanda di usucapione.

È, dunque, in questo senso che i giudici di merito, sia pure impropriamente, hanno affermato che la domanda doveva essere rigettata per difetto di legittimazione passiva della società convenuta, avendo l'attore agito nei confronti del condominio, in quanto hanno reputato che, alla stregua della documentazione esaminata, la reale titolarità passiva del rapporto sostanziale dedotto in giudizio, ossia la proprietà del bene, fosse in capo a quest'ultimo, sì da rendere priva di fondamento la domanda avanzata verso chi non era più proprietario del bene.

-ancora su legittimazione e contraddittorio nella causa di risarcimento del danno da infiltrazioni -

Interessante distinguo di specifica rilevanza processuale, quello posto da **Cassazione civile sez. III, 26/09/2024, n.25802.**

La proprietaria di un appartamento sito in condominio convenne in giudizio la proprietaria dell'appartamento sovrastante il proprio, al fine di ottenere il risarcimento dei danni da infiltrazioni di acqua, percolante dalla superficie sovrastante e in definitiva dalla cattiva manutenzione del lastrico solare afferente all'appartamento della convenuta.

Intervennero successivamente in causa altri condomini.

L Tribunale ordinò l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, sul presupposto che non vi fosse un condominio costituito in quanto tale.

Alcuni condomini si costituirono in giudizio, ma venne eccepita la mancata citazione di uno dei condomini.

Il Tribunale accolse la domanda sia nei confronti della che degli altri condomini, imputando i danni per il 70% all'omessa manutenzione del lastrico solare e per il restante 30% all'omessa manutenzione del pluviale e ripartì i danni sulla base dell'art. 1126 cod. civ., con riferimento al lastrico solare, e **in parti uguali con riguardo al pluviale.**

In appello venne proposta (sulla base della mancata citazione di un condomino) l'eccezione di estinzione, per mancata rituale integrazione del contraddittorio in primo grado nei confronti di uno dei condomini.

La sentenza veniva impugnata per Cassazione e la Corte ritenne fondato il gravame, sulla scorta delle seguenti considerazioni.

a) responsabilità solidale nel caso di danno derivante da lastrico non in proprietà comune a tutti i condomn: **NO** litisconsorzio.

Il perimetro dell'originaria domanda era relativo alla *sola posizione della condomina la cui proprietà nell'edificio insisteva sull' appartamento dell' attrice*, con **esclusione, pertanto, di domande, anche soltanto di carattere risarcitorio, rivolte nei confronti di condomini** i cui appartamenti insistevano su porzioni dell'edificio non sovrastanti e, comunque, ai quali non afferiva il solaio e il lastrico solare riconducibile alla convenuta.

Poteva trovare applicazione, dunque, il principio di diritto in precedenza arrestato, secondo il quale, pur venendo in considerazione i danni derivati dalla occlusione del pluviale del terrazzo a livello dell'appartamento sovrastante (Cass. n. 516 dell'11/01/2022 Rv. 663807 - 01) **la responsabilità per i danni derivanti dal lastrico solare, o della terrazza a livello, il cui uso non sia comune a tutti i condomini** va qualificata **non** nell'ambito dei **rapporti di natura obbligatoria che si instaurano nel condominio** in forza della coesistenza delle proprietà individuali con quelle comuni (nella specie di obbligazioni propter rem), ma **nell'ambito della responsabilità aquilana, ex art. 2051 cod. civ.**, con la conseguenza che dei relativi danni rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ai sensi dell'art. 1130, comma 1, n. 4, cod. civ., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n. 4, cod. civ., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (Sez. U n. 9449 del 10/05/2016 Rv. 639821 - 01).

E, dunque, **il rapporto di responsabilità che si instaura tra i diversi obbligati va ricostruito in termini di solidarietà, ai sensi dell'art. 2055 cod. civ.**, il quale **esclude**, come pacifico, il **litisconsorzio necessario** di tutti i presunti autori dell'illecito, sicché il danneggiato ben può agire nei confronti del singolo condomino, senza obbligo di citare in giudizio gli altri condomini.

b) azione petitoria per l'accertamento della proprietà esclusiva del lastrico: **SI** litisconsorzio

Situazione diversa, ricorda la Corte, si ha nel caso in cui l'azione è volta alla dichiarazione di proprietà esclusiva del lastrico solare, nel quale caso essa deve essere proposta nei confronti di tutti i condomini (Cass. n. 2561 del 17/09/1963 Rv. 263951 - 01).

andrea andrich
avvocato in venezia