

IL CONDOMINIO: LE PRINCIPALI NOVITA' DEL 2020

AVV. PATRIZIA ZACCONE



Le parti comuni

La «presunzione» ex art. 1117 c.c.

Cass., Sez. 2 - , Ordinanza n. 3852 del 17/02/2020

L'individuazione delle parti comuni (nella specie, i cortili o qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti o sia destinata a spazi verdi, zone di rispetto, parcheggio di autovetture) operata dall'art. **1117 c.c.** 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.**

Cass., Sez. 2 - , Ordinanza n. 3852 del 17/02/2020

La presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio, che si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune della "res", sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo, dispensa il condominio dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta "probatio diabolica". Ne consegue che quando 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., Sez. 2 - , Ordinanza n. 3852 del 17/02/2020

La comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art 1117 c.c. sorge nel momento in cui più soggetti divengono proprietari esclusivi delle varie unità immobiliari che costituiscono l'edificio, sicché **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 dalla data dell'eseguita formalità.**

Le parti comuni

Condominio parziale

Cass., Sez. 2 - , Ordinanza n. 791 del 16/01/2020
(cfr. anche Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4127 del 02/03/2016)

La fattispecie del **condominio parziale**, che rinviene il fondamento normativo nell'art. 1123, comma 3, c.c., è automaticamente configurabile "ex lege" tutte le volte in cui **un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio**, rimanendo, per l'effetto, oggetto di un autonomo diritto di proprietà e **venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene**; ne consegue che i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare.

Comunione parziale

Cass., Sez. 6-2, Ordinanza n. 10850 del 08/06/2020

In tema di condominio di edifici, l'**ascensore installato "ex novo"**, per iniziativa ed a spese di alcuni condomini, successivamente alla costruzione dell'edificio, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene a quelli, tra costoro, che l'hanno impiantato, **dando luogo ad una particolare comunione parziale, distinta dal condominio stesso**; tale è il regime proprietario **finché tutti i condomini non decidano, successivamente, di partecipare alla realizzazione dell'opera, con l'obbligo di pagarne "pro quota" le spese all'uopo impiegate**, aggiornate al valore attuale, secondo quanto previsto dall'art. 1121, comma 3, c.c., non assumendo rilievo giuridicamente rilevante, ai fini della natura condominiale dell'innovazione, la circostanza che questa sia stata, di fatto, utilizzata anche a servizio delle unità immobiliari di proprietà di coloro che non avevano inizialmente inteso trarne vantaggio.

Le parti comuni – spazi aperti

Cass. Civ., Sez. 6-2, Ordinanza n. 18796 del 10/09/2020

La speciale normativa urbanistica, dettata dall'art. 41-sexies della l. n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 della l. n. 765 del 1967, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, **la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio**, determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condomini dell'edificio, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione; pertanto, **ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omissivo qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c.**, con conseguente legittimazione dell'amministratore di condominio ad esperire, riguardo ad esse, le azioni contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere il ripristino dei luoghi e il risarcimento dei danni, giacché rientranti nel novero degli atti conservativi, al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, c.c.

Cass. civ. Sez. II Ord., 17/02/2020, n. 3852

In tema di condominio, agli effetti dell'art. 1117 c.c., si intende come **cortile**, qualsiasi **area scoperta** compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, ma anche comprensiva dei vari **spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici** - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - sebbene non menzionati espressamente nel medesimo art. 1117 c.c.

La legittimazione dell'amministratore ad esperire atti conservativi sull'area condominiale destinata a parcheggio

Cassazione civile sez. VI, 10/09/2020, n.18796



L'area esterna di un edificio condominiale, rispetto alla quale manchi un'espressa riserva di proprietà che possa valere come titolo contrario alla presunzione di condominialità, va ritenuta parte comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con la conseguente legittimazione autonoma dell'amministratore di condominio, ex art. 1130, n. 4), c.c. ad esperire, riguardo ad essa, gli atti conservativi, consistenti nelle azioni contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere il ripristino dei luoghi ed il risarcimento dei danni.

Le parti comuni

Cass., Sez. 2 - , Ordinanza n. 23316 del 23/10/2020

In materia di condominio, **il cortile**, salvo titolo contrario, ricade nella presunzione di condominialità ai sensi dell'art. 1117 c.c., essendo destinato prevalentemente a dare aria e luce allo stabile comune, **senza che la presunzione possa essere vinta dalla circostanza che ad esso si acceda solo dalla proprietà esclusiva di un condomino**, in quanto l'utilità particolare che deriva da tale fatto non incide sulla destinazione tipica del bene e sullo specifico nesso di accessorietà del cortile rispetto all'edificio condominiale.



Cass., Sez. 2 - , Ordinanza n. 22573 del 16/10/2020

Alle **spese di potatura degli alberi che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino** sono tenuti a **contribuire tutti i condomini, allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio** e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata per l'omesso esame del vincolo di destinazione imposto dal comune al costruttore circa il congruo numero di alberature da mettere a dimora, al fine di verificare se gli alberi oggetto di abbattimento e di reimpianto concorressero, in virtù del detto vincolo, a costituire il decoro architettonico dell'edificio)

Cassazione civile sez. II, 16/10/2020, n.22572

Mentre i **balconi** di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'articolo 1117 del Cc, non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, i **rivestimenti** dello stesso devono, invece, essere considerati beni comuni ma solo se svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi e ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole.



Cassazione civile sez. II, 22/10/2020, n.23119

Il singolo condomino non può vantare alcun diritto di proprietà esclusiva in virtù di un precedente testamento sul **vano sottoscala** il quale, per effetto del nuovo assetto immobiliare post-ricostruzione intervenuto dopo la formazione del testamento e prima della morte del de cuius, sia venuto a ricomprendersi nelle parti comuni ex art. 1117 c.c.

Cassazione civile sez. II, 28/08/2020, n.18038

Il principio secondo il quale nemini res sua servit non si applica in tema di condominio negli edifici, non sussistendo, in tal caso, la (necessaria) identità delle posizioni soggettive (dovendosi, all'uopo, distinguere tra la qualità di proprietario e quella di comproprietario), così che **la possibilità di costituire servitù sulle parti comuni dell'edificio a vantaggio dei piani (o degli appartamenti) in proprietà esclusiva si ammette quando il condomino non usi delle cose comuni iure proprietatis, bensì iure servitutis**, alla stregua di una valutazione rimessa al giudice di merito.

PARTI COMUNI – LASTRICO SOLARE

La qualificazione giuridica del contratto con cui si concede il lastrico solare a terzi per l'installazione di ripetitori di segnali di telefonia

Cassazione civile sez. un., 30/04/2020, n.8434

Il programma negoziale con cui il proprietario di un lastrico solare intenda cedere in godimento ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenervi per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico, con il diritto di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto ed asportare il medesimo alla fine del rapporto, può astrattamente essere perseguito sia attraverso un contratto ad effetti reali, sia attraverso un contratto ad effetti personali; la riconduzione del contratto concretamente dedotto in giudizio all'una o all'altra delle suddette categorie rappresenta una questione di interpretazione contrattuale, che rientra nei poteri del giudice di merito. Qualora le parti abbiano inteso attribuire al loro accordo effetti reali, lo schema negoziale di riferimento è quello del contratto costitutivo di un diritto di superficie, il quale attribuisce all'acquirente la proprietà superficaria dell'impianto installato sul lastrico solare, può essere costituito per un tempo determinato e può prevedere una deroga convenzionale alla regola che all'estinzione del diritto per scadenza del termine il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione; **il contratto con cui un condominio costituisca in favore di altri un diritto di superficie, anche temporaneo, sul lastrico solare del fabbricato condominiale, finalizzato alla installazione di un ripetitore, o altro impianto tecnologico, richiede l'approvazione di tutti i condomini.** Qualora le parti abbiano inteso attribuire al loro accordo effetti obbligatori, lo schema negoziale di riferimento è quello del **contratto atipico di concessione ad aedificandum di natura personale**, con rinuncia del concedente agli effetti dell'accessione; con tale contratto il proprietario di un'area concede ad altri il diritto personale di edificare sulla stessa, di godere e disporre dell'opera edificata per l'intera durata del rapporto e di asportare tale opera al termine del rapporto. Esso è soggetto alla disciplina dettata, oltre che dai patti negoziali, dalle norme generali contenute nel titolo II del libro IV del codice civile (art. 1323 c.c.), nonché, per quanto non previsto dal titolo, dalle norme sulla locazione, tra cui quelle dettate dagli artt. 1599 e 2643 , n. 8 , c.c. Ove stipulato da un condominio per consentire ad altri la installazione di un ripetitore, o altro impianto tecnologico, sul lastrico solare del fabbricato condominiale richiede l'approvazione di tutti i condomini **solo se la relativa durata sia convenuta per più di nove anni**

Le parti comuni

Il muro perimetrale

**Cass., Sez. 2 - , Ordinanza n. 23316 del 23/10/2020
(conf. Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 25775 del 14/12/2016)**

In presenza di un edificio strutturalmente unico, su cui insistono due distinti ed autonomi condominii, è illegittima l'apertura di un varco nel muro divisorio tra questi ultimi, volta a collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, tra loro attigui, ma ubicati ciascuno in uno dei due diversi condominii, in quanto una simile utilizzazione comporta la cessione del godimento di un bene comune, quale è, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il muro perimetrale di delimitazione del condominio (anche in difetto di funzione portante), in favore di una proprietà estranea ad esso, con conseguente imposizione di una **servitù** per la cui costituzione è necessario il **consenso scritto di tutti i condomini**.

**Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5060 del 25/02/2020
(conf. Cass. Sez. 2 - , Ordinanza n. 32437 del 11/12/2019)**

In tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile, pure di sua proprietà, ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini. Né è possibile ipotizzare la costituzione di un **vincolo pertinenziale** tra il muro perimetrale e l'unità immobiliare di proprietà esclusiva esterna al condominio, per atto proveniente dal solo titolare di quest'ultima, giacché detto vincolo **postula che il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità della cosa accessoria** - si da poterla validamente destinare, in modo durevole, al servizio od all'ornamento dell'altra - **mentre il muro perimetrale è oggetto di proprietà comune**.

Cassazione civile , sez. II , 28/08/2020 , n. 18038

L'apposizione di una **vetrina o mostra** sul muro comune perimetrale, da parte di un condòmino, in corrispondenza di un proprio locale destinato ad esercizio di attività commerciale, non costituisce di per sé abuso della cosa comune idoneo a ledere il compossesso del muro comune che fa capo, come ius possidendi , a tutti i condòmini, se effettuata nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 c.c. .

Le parti comuni

Il riscaldamento centralizzato

Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 18131 del 31/08/2020

In tema di condominio negli edifici, il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia - perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare; **qualora tuttavia, in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia, il mancato allaccio non sia espressione della volontà unilaterale di rinuncia o distacco, ma una conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruire del nuovo impianto**, che non consente neppure un futuro collegamento, **egli non può essere più considerato titolare di alcun diritto di comproprietà su tale impianto e perciò non deve più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa.**



Le parti comuni – L'uso consentito ex art. 1102 c.c.

Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 18038 del 28/08/2020

La nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., **non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo**, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune **la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri**. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che, **in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui**, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica, solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.

La verifica in concreto del «pari uso»

Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 18038 del 28/08/2020

La destinazione della cosa comune - che, a norma dell'art. 1102 c.c., ciascun partecipante alla comunione non può alterare, divenendo altrimenti illecito l'uso del bene - dev'essere determinata attraverso **elementi economici**, quali gli interessi collettivi appagabili con l'uso della cosa, **elementi giuridici**, quali le norme tutelanti quegli interessi ed **elementi di fatto**, quali le caratteristiche della cosa. In particolare, in mancanza di accordo unanime o di deliberazione maggioritaria circa l'uso delle parti comuni, la destinazione di queste ultime, rilevante ai fini del divieto di alterazione ex art. 1102 cit., può risultare **anche dalla pratica costante e senza contrasti dei condomini e, cioè, dall'uso ultimo voluto e realizzato dai partecipanti alla comunione, che il giudice di merito deve accertare.**

Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 4439 del 20/02/2020

In tema di condominio negli edifici, qualora uno dei condomini, senza violare i limiti di cui all'art. 1102 c.c., faccia uso della cosa comune, **la mera mancanza delle concessioni o autorizzazioni amministrative non può essere invocata dal condominio quale fonte di risarcimento del danno**, riflettendosi tale carenza esclusivamente nei rapporti tra il privato e la pubblica amministrazione, **salvo che si deduca e dimostri che, in concreto, l'inosservanza di una norma ordinata a garantire parametri di sicurezza si sia tradotta nel pregiudizio degli interessi perseguiti dalla normativa in materia condominiale.**

Le parti comuni - L'uso esclusivo

Sezioni Unite: il diritto d'uso esclusivo di un bene comune ha solo natura obbligatoria

Era da tempo quiescente e non risolta la questione circa la natura del c.d. diritto reale di uso esclusivo di una parte comune di un edificio condominiale. La seconda Sezione della Corte Suprema, con ordinanza interlocutoria n. 31420/2019, aveva rimesso la decisione alle Sezioni Unite, stante le non univoche opinioni che si erano formate in giurisprudenza. Esclusa la possibilità di poterlo ricondurre al diritto d'uso di cui all'art. 1021 c.c. , si era inteso configurarlo come deroga all'art. 1102 c.c. e, in quanto tale, trasferibile anche ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare a cui l'uso stesso accede, diventando in tal modo tendenzialmente perpetuo. Nemmeno poteva assimilarsi ad una servitù prediale, non potendo quest'ultima, pur imponendo un sacrificio al fondo servente, spingersi sino ad escludere la facoltà di godimento del fondo servente stesso, impedendo ai suoi comproprietari di farne godimento. Più di recente, si era affermata l'impossibilità della costituzione di un uso reale atipico, esclusivo e perpetuo in quanto si sarebbe del tutto privata di utilità la proprietà, oltre che dato vita ad un diritto reale in palese violazione del tradizionale principio del "numerus clausus" dei diritti reali, ispirato ad un'esigenza di ordine pubblico. L'assenza, dunque, di precise soluzioni circa la possibilità di armonizzare l'uso esclusivo del bene comune con la regola generale dettata dall'art. 1102 c.c., ha imposto e giustificato l'intervento delle Sezioni Unite

Cass., Sez. U, 17/12/2020, n. 28972

La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. **“diritto reale di uso esclusivo”** su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio **mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato**, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è **preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi.**

Quale uso ciascun condomino può fare dei beni comuni anche in funzione del miglior utilizzo della sua proprietà esclusiva ai sensi dell' art. 1102 c.c.?

1) nessun condomino nell'uso delle cose condominiali può renderle inservibili anche ad un solo altro condomino, neppure temporaneamente

Cass. civ., Sez. II, 11 settembre 2020, n. 18929

2) non è necessario un contemporaneo uso materiale da parte di tutti indistintamente i condomini in quanto l'identità nello spazio e nel tempo potrebbe comportare un ingiustificato divieto per ogni condomino di farne uso o, comunque, di trarne una più intensa utilizzazione.

Cass.civ. sez. II, 16 dicembre 2019, n. 33154

3) nessun condomino per meglio godere dei beni comuni può modificarne, in modo sostanziale, la natura

Cass. civ., Sez. VI, 15 gennaio 2019, n. 857



Ogni condomino, poi, può utilizzare i beni comuni per il miglior godimento della sua proprietà esclusiva a condizione che:

- a) non provochi una lesione alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio;
- b) non alteri il decoro architettonico dello stabile (Cass. civ. sez. II, 23 novembre 2018, n. 30462); in ogni caso, per stabilire se il decoro architettonico sia alterato, è necessario accertare le condizioni estetiche del fabbricato prima dell'intervento del condomino (Cass. civ. sez. II, 16 aprile 2019, n. 10583);
- c) non alteri la consistenza materiale e la destinazione originaria della cosa comune;
- d) non violi il regolamento di condominio;
- e) non violi le distanze legali dagli altri appartamenti anche ex art. 890 c.c., o, ancora, violi il diritto degli altri condomini di utilizzo pacifico delle loro (Cass. civ. sez. II, 8 maggio 2019, n. 13217; Cass. civ. sez.II, 27 febbraio 2019, n. 5732).
- f) non violi le disposizioni di legge di natura pubblicistica in particolare quelle urbanistiche (Cass. civ. sez.II, 12 marzo 2019, n. 7028);
- g) non determini immissioni nocive o comunque intollerabili nelle proprietà altrui (Cass. pen. sez. III, 14 marzo 2017, n. 50632).

DECORO ARCHITETTONICO



Ex art. 1138 c.c., il regolamento di condominio deve contenere le norme per la tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale; può succedere che esso venga alterato con interventi suscettibili di arrecare un pregiudizio in conseguenza di una modifica della sua originaria architettura, seppure realizzati nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva (T.A.R. Toscana Firenze sez. III, 11 settembre 2019, n. 1229). Alterano il decoro architettonico, quindi sono vietate, anche le opere che determinano un peggioramento del decoro da riferirsi non soltanto all'estetica fornita all'edificio dall'insieme delle sue linee strutturali, ma anche dalle **singole parti che ne imprimono una determinata armonia, a prescindere dal pregio estetico che possa avere il fabbricato** (Cass. civ., Sez. VI, 24 febbraio 2020, n. 4909). Il decoro architettonico dell'edificio, pertanto, costituisce un **bene comune, inalienabile e immateriale, a tutti i partecipanti al condominio, strettamente inerente a quelle parti del fabbricato che più servono a caratterizzarlo**, anche nelle sue forme esteriori, al punto da costituire un autonomo vincolo all'utilizzazione individuale delle singole parti condominiali o della stessa sua proprietà, ai sensi dell' art. 1102 c.c. e del novellato art. 1122 c.c. (Il quotidiano giuridico, avv. G.V. Tortorici). Ne deriva che al singolo proprietario deve essere negato il diritto di alterare, in qualsiasi modo, l'aspetto esteriore delle facciate di prospetto dell'edificio, in quanto ciò verrebbe a costituire violazione del disposto di cui all' art. 1102 c.c.. concernente i limiti d'uso di una parte comune. Tuttavia una modifica, per esempio alla facciata, non può ritenersi lesiva del decoro dello stabile, se questo sia già stato in precedenza menomato (Cass. civ. sez. II, 16 aprile 2019, n. 10583). Eventuali divieti più ristrettivi posti ai condomini devono essere contenuti in una clausola del regolamento con espressioni esplicite e inequivoche tali da renderne incontrovertibile il loro significato (Cass. civ. sez. II, 12 dicembre 2019, n. 32685).

CANNA FUMARIA

PRIVATA

COMUNE

deve essere deliberata dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio, allorché si tratti di una esigenza inevitabile, alla stregua di un intervento straordinario, e sempre che non si verta in situazioni assimilabili alla realizzazione di una innovazione vietata.

Nel condominio deve prevalere il principio di solidarietà, che tutela il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza tra i condomini.

L'installazione di una canna fumaria privata, a servizio di una o più unità immobiliari di condomini, anche se ricavata nel vuoto di un muro comune, può essere attuata ai sensi dell' art. 1102 c.c., per il richiamo effettuato dall' art. 1139 c.c., ma deve comunque rispettare le maggioranze previste per quella comune.

L' art. 1102 c.c. stabilisce che ciascun condomino può servirsi della cosa comune nei limiti dallo stesso articolo stabiliti, tra i quali, oltre quelli sopra dedotti, sussiste, nell'ipotesi de qua, il divieto di alterare la cosa comune e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso (Cass. civ. sez. II, 28 luglio 2020, n. 16066).

Si deve verificare, poi, se, per ipotesi, una clausola contrattuale del regolamento disponga, in deroga al disposto dell' art. 1102 c.c., il divieto assoluto di installare nei muri o sulle facciate dell'edificio una canna fumaria.

Infatti, la sua installazione non individua normalmente una modifica della facciata, ma è conforme alla destinazione della medesima, sempre che l'intervento de quo non sia di eccessiva vastità (Cons. stato, sez. VI, 12 maggio 2020, n. 2991).

Principi comuni



- La canna fumaria deve essere **realizzata a regola d'arte** per evitare che la stessa provochi eccessivi rumori non tollerabili o, addirittura, immissioni di fumi e odori molesti nelle varie unità immobiliari del condominio; se le immissioni fossero anche nocive, il proprietario della canna potrebbe rispondere anche penalmente per lesioni gravissime e per omicidio (Cass. pen. sez. III, 21 novembre 2019, n. 2281).
- La **sostituzione** di una canna fumaria preesistente è legittima, non potendo arrecare di per sé un danno alla facciata comune in quanto già utilizzata per il suo appoggio; d'altronde questo intervento deve considerarsi di manutenzione straordinaria e, pertanto, non necessita del permesso di costruire (Cons. Stato, Sez. VI, 6 febbraio 2019, n. 902)

Cassazione civile, 13 novembre 2020, n. 25790
le differenti finalità degli artt. 1102 e 1120 c.c.

a) le **innovazioni**, di cui all'**art. 1120 c.c.**, non corrispondono alle **modificazioni**, cui si riferisce l'**art. 1102 c.c.**, atteso che le prime sono costituite da **opere di trasformazione**, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'**originaria funzione e destinazione**, mentre le seconde si inquadrano nelle **facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa**, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c.

b) tra le nozioni di modificazione della cosa comune e di innovazione corre una differenza che è di carattere innanzitutto **soggettivo**, giacché, fermo il tratto comune dell'elemento obiettivo consistente nella trasformazione della "res" o nel mutamento della destinazione, **quel che rileva nell'art. 1120 c.c.** - mentre è estraneo all'**art. 1102 c.c.** - è **l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata dei partecipanti, espresso da una deliberazione dell'assemblea**

Ambito e limiti del diritto del singolo condomino di apportare a sue spese le "modificazioni" necessarie per il migliore godimento delle cose comuni

Cassazione civile sez. II, 13/11/2020, n.25790

A norma dell'articolo 1102, comma 1, del Cc, applicabile al condominio negli edifici in virtù del rinvio operato dall'articolo 1139 del Cc, ciascun condomino può apportare a sue spese le "modificazioni" necessarie per il migliore godimento delle cose comuni, sempre che osservi il **duplice limite** di non alterare la destinazione e di non impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto. Entro questi limiti, perciò, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti, ciascun condomino può servirsi altresì dei muri perimetrali comuni dell'edificio e appoggiarvi tubi, fili, condutture, targhe, tende e altri manufatti analoghi. Alle "modificazioni" consentite al singolo ex articolo 1102, comma 1, del Cc, sebbene esse non alterino la destinazione delle cose comuni, si applica altresì il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'articolo 1120 del Cc in tema di innovazioni.

Segue... **Cassazione civile, 13 novembre 2020, n. 25790**

c) le modificazioni dell'uso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., non si confrontano con un interesse generale, poiché perseguono solo l'interesse del singolo, laddove la disciplina delle innovazioni segna un limite alle attribuzioni dell'assemblea), non di meno, anche alle modificazioni apportate dal singolo condomino, ex art. 1102 c.c., si applica, per identità di "ratio", il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato condominiale previsto in materia di innovazioni dall'art. 1120 dello stesso codice.



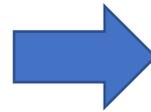
In conclusione, per l'installazione sulla facciata del condominio di una canna fumaria da parte di un condomino in modo autonomo, non si deve far riferimento all'art. 1122 c.c., in quanto questo articolo inerisce agli interventi nelle proprietà esclusive e non nelle parti comuni, anche se le relative opere danneggino i beni condominiali.

Cassazione civile sez. II, 08/01/2021, n.97

L'uso più intenso delle parti comuni non può essere fatto se comporta un danno per gli altri condomini

L'uso più intenso della cosa comune è consentito, ma questo non deve comportare una violazione dell'equilibrio statico e della sicurezza dello stabile, né prevaricare gli altri condomini dalla possibilità di realizzare un uso quanto meno paritetico del bene.

Nel caso vengano violati i predetti principi di gestione, non si assiste ad un uso più intenso, ma vera e propria occupazione abusiva delle parti comuni (fattispecie relativa a lavori realizzati da un condomino volti a chiudere il volume contenente la scala di accesso al condominio).



Cassazione civile sez. II,
24/11/2020, n.26703

Il condomino ha diritto di fare un uso più intenso della cosa comune e apportare le relative modificazioni, sempre che da ciò non risulti alterata la destinazione e ne sia impedito agli altri condomini di farne un uso paritetico secondo il loro diritto.

RESPONSABILITA' CIVILE

DANNI DA COSE IN CUSTODIA

Cass. civ. Sez. III, 27/03/2020, n. 7580

Non sussiste la responsabilità del Condominio per i **danni subiti da una condomina, caduta mentre scendeva una rampa condominiale** nei casi in cui il danno non sia l'effetto di un dinamismo interno alla cosa in custodia, di per sé statica e inerte, ma richieda che al modo di essere della cosa si unisca l'agire umano. Per la prova del nesso causale occorre dimostrare che lo stato dei luoghi presentava un'obiettiva situazione di pericolosità, tale da renderne potenzialmente dannosa la normale utilizzazione.



RESPONSABILITA' CIVILE

DANNI DA COSE IN CUSTODIA

Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 12/03/2020, n. 7044 (rv. 657285-01)

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché **risponde "ex" art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili anche al concorso del fatto di un terzo, prospettandosi in tal caso la situazione di un medesimo danno provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità, che dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria.** Nondimeno, la conseguenza della corresponsabilità in solido, "ex" art. 2055 c.c., comporta che la domanda del condomino danneggiato vada intesa sempre come volta a conseguire per l'intero il risarcimento da ciascuno dei coobbligati, in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno. (INFILTRAZIONI)

Il regolamento di condominio

Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 3058 del 10/02/2020

La clausola con la quale **gli acquirenti** di un'unità immobiliare di un fabbricato **assumono l'obbligo di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente incaricano il costruttore di predisporre non può valere quale approvazione di un regolamento allo stato inesistente**, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad **un determinato regolamento già esistente** che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte "per relationem" di ogni singolo atto, **sicché quello predisposto dalla società costruttrice in forza del mandato ad essa conferita non è opponibile agli acquirenti.**



Cass., Sez. 2, Sentenza n. 19798 del 19/09/2014

Il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, **vincola chi abbia acquistato le singole unità immobiliari successivamente alla sua predisposizione purché richiamato ed approvato nei singoli atti di proprietà**, in modo da far parte "per relationem" del loro contenuto.

Cass., Sez. 2 - , Ordinanza n. 21562 del 07/10/2020

L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio ex art. 1130, comma 1, n. 1, c.c., è **legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale** (nella specie, attività alberghiera), **senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare** assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso.

Il regolamento di condominio – L'opponibilità

Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 24957 del 09/11/2020

Il **regolamento di condominio cosiddetto contrattuale**, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un **contratto plurilaterale**, avente cioè pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'**azione di nullità** del regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del condominio (e, quindi, dell'amministratore), carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, versandosi in una situazione di **litisconsorzio necessario**.

Cassazione civile sez. II, 25/03/2019, n.8278

Non è atto soggetto a trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'articolo 2645 del Cc, il regolamento di condominio in sé, quanto le eventuali convenzioni costitutive di servitù, che siano documentalmente inserite nel testo di esso. Ove si tratti di clausole limitative inserite nel regolamento predisposto dal costruttore venditore, originario unico proprietario dell'edificio, con le note di trascrizione del primo atto di acquisto di un'unità immobiliare si determina l'opponibilità di quelle servitù, menzionandovi tutte le distinte unità immobiliari, ovvero ciascuno dei reciproci fondi dominante e servente. In assenza di trascrizione, queste disposizioni del regolamento, che stabiliscono i limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono altrimenti soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto di acquisto. In mancanza della certezza legale della conoscenza della servitù da parte del terzo acquirente, derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo, occorre verificare la certezza reale della conoscenza di tale vincolo reciproco, certezza reale che si consegue unicamente mediante la precisa indicazione dello ius in re aliena, gravante sull'immobile oggetto del contratto.

Cass., Sez. 2, Sentenza n. 714 del 26/01/1998

La trascrizione prevista dall'art. 1138 comma terzo cod. civ. del regolamento di condominio nel registro (peraltro non istituito) di cui all'art. 1129 cod. civ. integra un mero onere di pubblicità dichiarativa, la cui inosservanza non comporta la nullità o l'inefficacia del regolamento approvato dall'assemblea dei condomini o predisposto dall'originario costruttore dell'edificio condominiale. L'omessa trascrizione del regolamento nei RR.II. determina invece l'inopponibilità ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale delle eventuali clausole limitative di diritti esclusivi di proprietà spettanti a ciascun condomino senza influire anch'essa sulla validità ed efficacia del regolamento.

Cass., Sez. 2, Sentenza n. 2546 del 17/03/1994 (Rv. 485764 - 01)

Il regolamento di condominio predisposto dal costruttore-venditore che contenga vincoli afferenti all'intero edificio - e, quindi, a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato - **quando sia stato da questi trascritto nei registri immobiliari, è opponibile** non soltanto a coloro che acquistano le unità immobiliari da proprietari che abbiano accettato esplicitamente o implicitamente il regolamento stesso, **ma anche a coloro che, in epoca successiva alla trascrizione, per la prima volta acquistino piani dell'edificio o loro porzioni direttamente dal costruttore, anche in assenza di espressa previsione in tal senso nei singoli atti di acquisto**, atteso che tutti costoro, non avendo partecipato all'approvazione del regolamento o alla stipulazione degli atti, devono ricomprendersi, prima della conclusione del loro acquisto, come terzi rispetto ai quali opera, ai fini dell'opponibilità dei vincoli suddetti, siffatta forma di pubblicità.

Il regolamento di condominio

I rapporti tra gli artt. 1136 e 1138, da un lato e l'art. 1105, comma 4, c.c., dall'altro

Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 11802 del 18/06/2020

In tema di comunione, l'art. 1105, comma 4, c.c. prevede che, ove non si formi una maggioranza ai fini dell'adozione dei provvedimenti necessari all'amministrazione della cosa comune, ciascun partecipante possa adire l'autorità giudiziaria, perché adotti gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione, così precludendo al medesimo partecipante di rivolgersi al giudice in sede contenziosa. Tale preclusione concerne esclusivamente la richiesta di decisioni per la gestione della cosa comune, riferita ai rapporti interni tra comunisti, e non opera, invece, con riguardo alle iniziative giudiziarie promosse dal comunista in qualità di terzo, come avviene nel caso in cui quest'ultimo faccia valere la posizione di proprietario di cose estranee alla comunione, che abbiano subito pregiudizio dalla rovina della cosa di cui è comproprietario.

Cass., Sez. 2, Sentenza n. 714 del 26/01/1998

In tema di regolamentazione dell'uso della cosa comune, la previsione, ad opera **dell'art. 1105, comma 4, c.c.** del ricorso, da parte di ciascun partecipante, all'autorità giudiziaria per adottare gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione (inclusi gli atti di conservazione), preclude al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice, in sede contenziosa, per ottenere provvedimenti di gestione della "res", ai fini della sua amministrazione nei rapporti interni tra i comunisti; ne consegue che non è consentito il ricorso all'A.G. per ottenere determinazioni finalizzate al "migliore godimento" delle cose comuni, ovvero l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al gruppo l'espressione della volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti alla comunione. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito, che aveva proceduto, in sede contenziosa, alla determinazione giudiziale delle superfici delle mura perimetrali dell'androne, utilizzabili dai proprietari dei locali terranei del condominio per apporvi delle vetrine espositive).

Regolamento di condominio

Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 21/09/2020, n. 19714

E' nulla la clausola del regolamento di condominio che stabilisce un **termine di decadenza di quindici giorni per chiedere all'autorità giudiziaria l'annullamento delle delibere dell'assemblea**, visto che l'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. vieta che con regolamento condominiale siano modificate le disposizioni relative alle impugnazioni delle deliberazioni condominiali di cui all'art. 1137 c.c.

Cass. civ. Sez. II Ord., 21/05/2020, n. 9387

In materia di condominio, la clausola del regolamento condominiale, come la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, che **vieta "in radice" al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune**, è nulla, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, se il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento.

Limiti al potere
dispositivo

Assemblea di condominio – modifiche all'art. 66 disp.att.

d.l. 14 agosto 2020, n. 104 convertito in legge 13 ottobre 2020, n. 126

Comma 3: «L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati (1).»

Comma 6: «Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.»

emerge con evidenza la portata innovativa della norma: essa dispone che il regolamento di condominio può disciplinare la partecipazione alle riunioni dell'assemblea in videoconferenza. Si tratta, dunque, di materia regolamentare, sulla quale si può intervenire con una deliberazione da approvare con il voto della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio

Difetto di convocazione: può impugnare solo il condomino pretermesso o qualunque condomino? Nullità o annullabilità?

Cass. civ. Sez. II Sent., 28/05/2020, n. 10071

Il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, in quanto l'interesse a far valere un vizio che renda annullabile una deliberazione dell'assemblea, non può ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti.



**INTERESSE AD AGIRE SOLO IN CAPO
AL CONDOMINO PRETERMESSE**



Cass. civ. Sez. II Ord., 19/08/2020, n. 17294

In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. quale condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni.



**INTERESSE AD AGIRE QUALE
INTERESSE A RIMUOVERE L'ATTO**

L'assemblea di condominio

Cass., Sez. 2 - , Ordinanza n. 6090 del 04/03/2020

La deliberazione condominiale con la quale vengono **assegnate parti comuni** (nella specie, una caldaia) **in proprietà esclusiva ad alcuni condomini richiede l'unanimità** degli stessi, incidendo sulla pregressa comproprietà originaria "ex lege" di parti comuni e comportando l'esclusione dal vincolo reale di alcuni dei condomini.



Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 20612 del 31/08/2017

La delibera condominiale che accerti, a maggioranza, l'ambito dei beni comuni e l'estensione delle proprietà esclusive, in deroga all'articolo 1117 c.c., è nulla, perché inidonea a comportare l'acquisto a titolo derivativo di tali diritti, non essendo sufficiente, all'uopo, un atto meramente ricognitivo ed occorrendo, al contrario, l'accordo di tutti i comproprietari espresso in forma scritta.

Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 14300 del 08/07/2020

L'assemblea condominiale ben può deliberare **la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare**. Tuttavia, **le determinazioni** di tale commissione, per essere vincolanti anche per i dissenzienti, ex art. 1137, comma 1, c.c., devono essere **approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea medesima, non essendo le funzioni di quest'ultima suscettibili di delega**.

*Assegnazione di
beni comuni
UNANIMITA'*

Commissione
delegata



L'assemblea di condominio

Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10846 del 08/06/2020

Non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di **pattuire con i condomini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi, spettando all'assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere**, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli.



Cass., Sez. 2, Sentenza n. 821 del 16/01/2014

In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., l'assemblea può deliberare a **maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese d'interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano**, essendo necessario il **consenso unanime dei condomini**, ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, cod. civ., **solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni**.

*Accordi
transattivi*

Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10846 del 08/06/2020

Ai sensi del comma 3 dell'art. 71 quater disp. att. c.c. **l'amministratore di condominio è legittimato a partecipare alla procedura di mediazione obbligatoria solo previa delibera assembleare di autorizzazione**, non rientrando tra le sue attribuzioni, in assenza di apposito mandato, il potere di **disporre dei diritti sostanziali rimessi alla mediazione**. Ne consegue che la condizione di procedibilità delle "controversie in materia di condominio" non può dirsi realizzata qualora l'amministratore partecipi all'incontro davanti al mediatore sprovvisto (come nella specie) della previa delibera assembleare, da assumersi con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., non essendo in tal caso possibile iniziare la procedura di mediazione e procedere al relativo svolgimento, come suppone il comma 1 dell'art. 8 del d.lgs. n. 28 del 2010.

*Mediazione
obbligatoria*

L'assemblea di condominio

Profili processuali

Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5061 del 25/02/2020

In tema di condominio negli edifici, **il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale ovvero all'eccesso di potere**, inteso quale controllo del legittimo esercizio del potere di cui l'assemblea medesima dispone, **non potendosi invece estendere al merito ed al controllo della discrezionalità di cui tale organo sovrano è investito**; ne consegue che ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, comma 1, c.c..

Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15434 del 20/07/2020

In tema di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, posta la sussistenza dell'interesse ad agire anche quando la relativa azione sia volta esclusivamente alla loro rimozione, **ove il vizio abbia carattere meramente formale e la delibera impugnata non abbia "ex se" alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore, la domanda giudiziale appartiene alla competenza residuale del tribunale**, non avendo ad oggetto la lesione di un interesse suscettibile di essere quantificato in una somma di denaro per il danno ingiustamente subito ovvero per la maggior spesa indebitamente imposta.

Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10847 del 08/06/2020

In tema di impugnazione delle delibere condominiali, **la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere**, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377, comma 8, c.c. dettato in tema di società di capitali, **a condizione che la nuova deliberazione abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della deliberazione impugnata, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità**.

L'assemblea di condominio

Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 23190 del 23/10/2020

In tema di condominio, **le azioni reali nei confronti dei singoli condomini o contro terzi** e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali su cose o parti dell'edificio condominiale, che esulino dal novero degli atti meramente conservativi, possono essere **esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea**, ex art. 1131, comma 1, c.c.

Cass., Sez. 2 - , Ordinanza n. 21533 del 07/10/2020 (conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 40 del 08/01/2015)

In tema di condominio, **le azioni reali** da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, cod. civ.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art.1131, primo comma, cod. civ., adottata **con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 stesso codice**.

Cass., Sez. 2, Sentenza n. 21826 del 24/09/2013

In tema di condominio negli edifici, **la proposizione di una domanda diretta non alla difesa della proprietà comune, ma alla sua estensione** mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, **implicando non solo l'accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati, esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea** e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione **solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condomino**



Azioni

L'assemblea di condominio

Il condominio minimo

**Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16337 del
30/07/2020**

Nell'ipotesi di **condominio costituito da due soli condomini**, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella di nomina dell'amministratore - richiedano comunque sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136, comma 2, c.c., la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.



**Cassazione civile sez. II, 12/11/2020,
n.25558**

Laddove i condomini legittimati a partecipare all'assemblea siano solo due e manchi l'unanimità, essi sono costretti a ricorrere all'autorità giudiziaria come sostenuto anche dagli artt. 1105 e 1139 c.c.. Il voto di ciascun condomino deve infatti essere conteggiato singolarmente e non deve essere conteggiato secondo il numero di diritti vantati sugli immobili dell'edificio.

Le tabelle millesimali

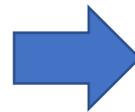
Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 6735 del 10/03/2020 (Rv. 657132 - 02)

Per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali e per quello di revisione delle stesse, è sufficiente la **maggioranza qualificata** di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con **funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge**; viceversa, la tabella da cui **risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione"**, di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., rivelando la sua natura contrattuale, **necessita dell'approvazione unanime dei condomini.**



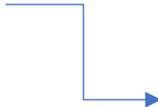
Cass., Civ., ord. int. 1.10.2019, n. 24476

La Seconda Sezione ha trasmesso gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite della questione, oggetto di contrasto, relativa alla individuazione del regime dell'invalidità afferente la delibera con cui l'assemblea ripartisca gli oneri condominiali in violazione dei criteri normativi o regolamentari di suddivisione delle spese.



L'efficacia non retroattiva delle tabelle di formazione giudiziale

La Cass., sez. II, n. 4844/2017, in ossequio ad un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità (cfr., ex multis, Cass., sez. III, n. 5690/2011; Cass., sez. II, n. 7696/1994), ha ribadito che **la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano** nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. cod. civ., **avendo natura costitutiva, non ha efficacia retroattiva e non consente, pertanto, di ricalcolare la ripartizione delle spese pregresse tra i condomini**, ai quali, invece, va **riconosciuta la possibilità di esperire l'azione di indebito arricchimento ex art. 2041 cod. civ.**



Tale efficacia *ex nunc* - e, in specie, dal passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio - rinviene la propria *ratio* nella natura costitutiva della **pronuncia**, in quanto volta ad **assolvere "la stessa funzione dell'accertamento raggiunto all'unanimità dei condomini"** (cfr. Cass., sez. II, n. 7696/1994): con la conseguenza che **le tabelle pregresse, benché oggetto di revisione giudiziale, conservano la propria efficacia fino al suddetto momento e legittimamente sono poste alla base del calcolo dei quorum costitutivi e deliberativi delle delibere assembleari medio tempore adottate, nonché della raccolta degli oneri condominiali.**

Le tabelle millesimali non si modificano per comportamento concludente

Cass. civ. 10 marzo 2020, n. 6735

L'assemblea condominiale, la quale modifichi a maggioranza una tabella millesimale contrattualmente approvata ovvero fissi criteri di ripartizione delle spese comuni secondo criteri diversi da quelli stabiliti dalla legge - è inficiata da nullità, per il cui accertamento sono legittimati, dal lato attivo, ciascun condomino e, passivamente, soltanto l'amministratore del condominio, senza necessità di partecipazione al giudizio dei singoli condomini.



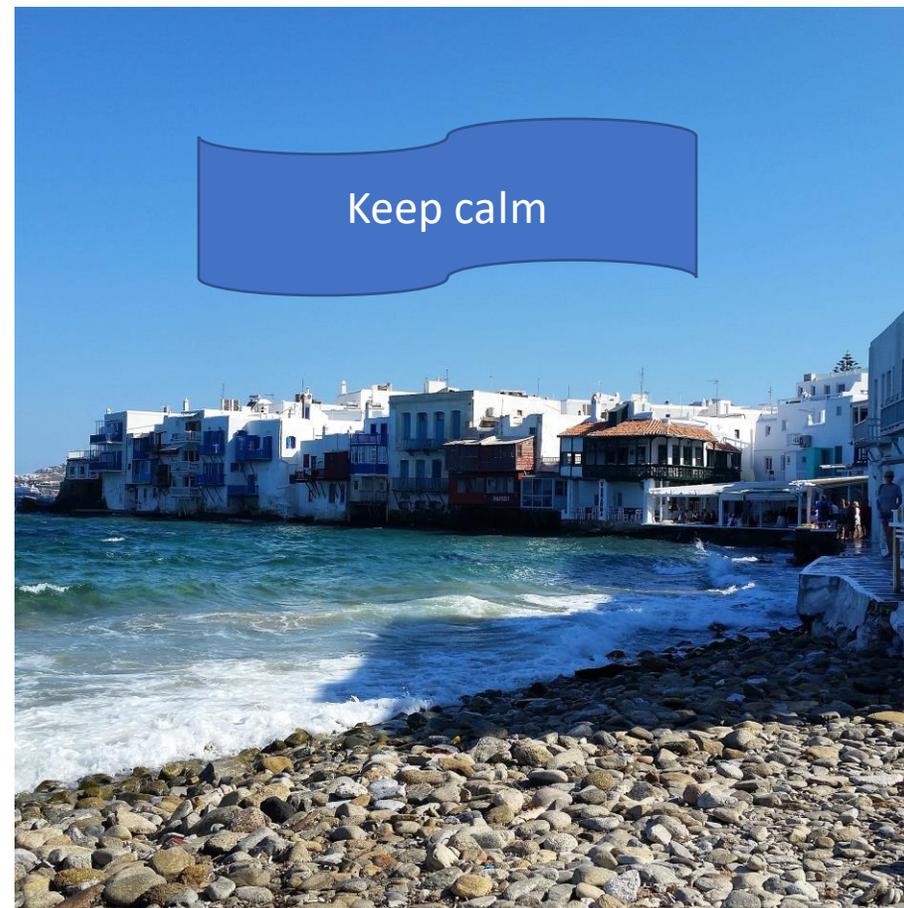
Tribunale Torre Annunziata Sez. I, Sent., 21/09/2020

La modifica della tabella millesimale necessita la forma scritta ad substantiam, talché non rileva il pagamento dei contributi per diversi anni da parte dei condomini in base alla tabella di fatto applicata, né la prolungata accettazione dei bilanci, né la partecipazione con voto favorevole a reiterate delibere di ripartizione delle spese condominiali straordinarie e né l'acquiescenza alla concreta attuazione di tali tabelle. Il requisito della forma scritta ad substantiam deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, al quale sono allegate le tabelle millesimali. Le modifiche ad esso, al pari di quelle apportate alle tabelle millesimali, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, devono avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini.

L'amministratore di condominio

Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5062 del 25/02/2020
(Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15702 del 23/07/2020)

In tema di condominio, l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente così come un pagamento parziale, a titolo di acconto di una maggiore somma, non costituiscono prove idonee del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata.



L'amministratore di condominio

Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7699 del 19/03/2019

L'obbligo di rendiconto che, quale mandatario con rappresentanza dei condomini, l'amministratore è tenuto a osservare con riferimento alle somme detenute per conto del condominio, può dirsi **adempito quando egli abbia fornito la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico,** onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione.

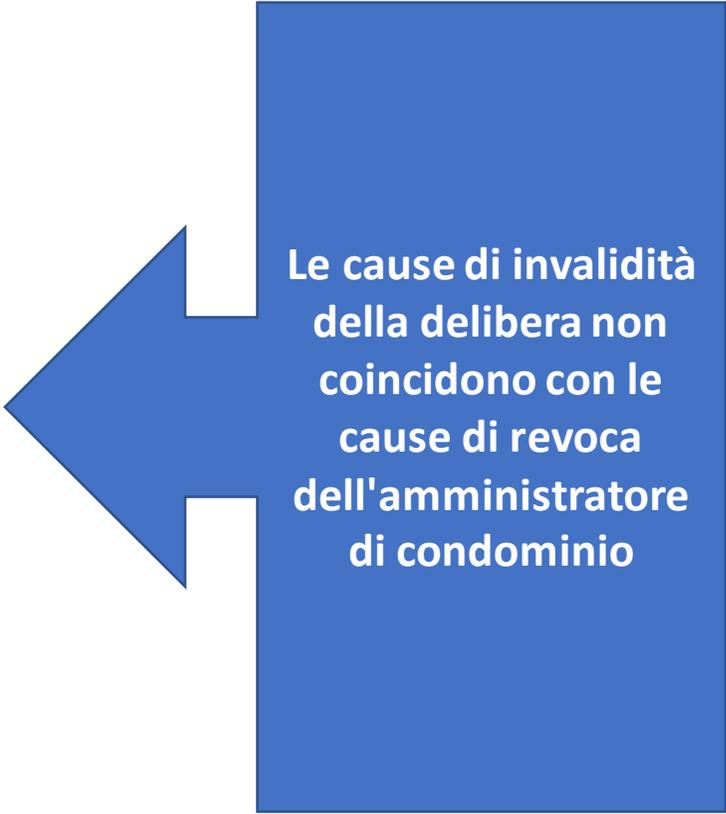
Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15996 del 28/07/2020

Gli artt. 1129, comma 2, c.c. e 1130-bis c.c., come novellati dalla l. n. 220 del 2012, prevedono **la facoltà dei condomini di ottenere l'esibizione di registri e documenti contabili condominiali in qualsiasi tempo,** non necessariamente in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, **semprechè l'esercizio del diritto di accesso non si risolva in un intralcio all'amministrazione,** ponendosi in contrasto con **il principio della correttezza ex art. 1175 c.c.;** al condomino istante - il quale non è tenuto a specificare le ragioni della richiesta – fa capo l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito l'esercizio della facoltà in parola.



**Cassazione civile sez. II, 05/11/2020,
n.24761**

Le gravi irregolarità nella gestione del condominio e nella stesura del bilancio, ove presenti, non comportano necessariamente invalidità della delibera assembleare, ma possono tutt'al più integrare delle cause valide per domandare la revoca dell'amministratore di condominio.



Le cause di invalidità della delibera non coincidono con le cause di revoca dell'amministratore di condominio

L'amministratore di condominio

Gestione del conto del condominio

[Cassazione penale, sezione II, sentenza 23 aprile 2020, n. 12783](#)

In tema di reati contro il patrimonio, l'amministratore di più *condominii* che, senza autorizzazione, fa confluire i fondi giacenti sul conto corrente di un *condominio* sul conto corrente intestato ad un diverso *condominio*, commette il reato di appropriazione indebita, in quanto tale condotta comporta di per sé la violazione del vincolo di destinazione impresso al denaro appartenente al primo *condominio* al momento del suo conferimento



responsabilità penale

Legittimazione processuale dell'amministratore

Cass. civ. Sez. II Ord., 30/11/2020, n. 27302 (rv. 659726-01)

Nel giudizio in cui sia costituito un condominio, il **mutamento della persona dell'amministratore** in corso di causa non ha immediata incidenza sul rapporto processuale che, in ogni caso, sia dal lato attivo che da quello passivo, resta riferito al condominio, operando quest'ultimo, nell'interesse comune dei partecipanti, attraverso il proprio organo rappresentativo unitario, senza bisogno del conferimento dei poteri rappresentativi per ogni grado e fase del giudizio. Pertanto, ferma l'inefficacia della procura conferita da chi, alla data di costituzione in giudizio, sia già cessato dalla carica di amministratore, perché dimissionario o sostituito con altra persona dall'assemblea, l'eventuale morte o cessazione del potere di rappresentanza del medesimo, già costituito in giudizio a mezzo di procuratore, possono comportare la sua interruzione, a norma dell'art. 300 c.p.c., soltanto se e quando l'evento sia stato dichiarato in udienza, ovvero sia notificato alle altre parti dal procuratore costituito, proseguendo altrimenti il rapporto processuale senza soluzione di continuità.

Cass. civ. Sez. II Ord., 13/11/2020, n. 25782 (rv. 659677-01)

In tema di condominio, così come va riconosciuta la **legittimazione attiva dell'amministratore** - in base ad un'interpretazione estensiva dell'art. 1130, n. 4), c.c. - ad esercitare **l'azione di reintegrazione nel possesso**, allo stesso modo deve riconoscersi la sua **legittimazione passiva, qualora un'azione relativa alle parti comuni venga svolta nei confronti del condominio e si tratti di compiere atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio.**

Legittimazione processuale dell'amministratore

Cass. civ. Sez. II Ord., 17/02/2020, n. 3846

In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore a promuovere **l'azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c., nei confronti del costruttore, a tutela dell'edificio nella sua unitarietà**, non può estendersi, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, anche alla proposizione delle azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente, relative ai danni subiti dai condomini nei rispettivi immobili di proprietà esclusiva.

Cass. civ. Sez. II Sent., 31/01/2018, n. 2436

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

Risarcimento danni appalto

Amministratore e privacy

L'amministratore di condominio può verificare eventuali commissioni di abusi edilizi nei confronti del singolo condomino, senza violare la privacy di quest'ultimo in quanto la normativa a tutela della riservatezza degli individui non copre le informazioni relative alle unità immobiliari di proprietà degli stessi

Cass. civ. 17 settembre 2020, n. 19327

La normativa a tutela della privacy degli individui non copre le informazioni relative alle unità immobiliari di proprietà degli stessi, pertanto l'amministrazione di condominio può verificare eventuali commissioni di abusi edilizi nei confronti del singolo condomino.

Spese per manutenzione del lastrico solare trasformato in veranda vale l'art. 1125 c.c.

La **terrazza a livello** di proprietà o in godimento esclusivo di un singolo condomino, estensione ed integrazione dell'appartamento cui è annessa, assolve strutturalmente nei confronti degli appartamenti sottostanti alla stessa **funzione di copertura** rivestita dal lastrico solare posto alla sommità dell'edificio. Tale utilitas arrecata al condominio giustifica che alla manutenzione della terrazza a livello siano tenuti tutti i condomini cui essa funge da copertura, in concorso con l'eventuale proprietario superficiario o titolare del diritto di uso esclusivo secondo le stesse proporzioni imposte dall' art. 1126 c.c. (Cass. 27 giugno 2011, n. 14196; Cass. 17 gennaio 2011, n. 941; Cass. 13 dicembre 2007, n. 26239; Cass. 13 marzo 2007, n. 5848; Cass. 21 febbraio 2006, n. 3676; Cass. 17 gennaio 2003, n. 642; Cass. 28 novembre 2001, n. 15131). E' tuttavia indispensabile che la terrazza a livello consista in una superficie scoperta, posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, destinata soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale rappresenta una proiezione verso l'esterno. L'art. 1126 c.c. concerne gli oneri per il rifacimento del manto impermeabilizzato, nonché gli interventi accessori che si rendono necessari. **Restano a carico dell'utente (o proprietario) esclusivo del lastrico solare le spese attinenti ai parapetti, o alle ringhiere, ovvero comunque collegate alla sicurezza del calpestio, mentre tutte le altre spese, ordinarie o straordinarie, correlate alla funzione di copertura, vanno suddivise con i condomini sottostanti** (Cass. 28 settembre 2012, n. 16583; Cass. 25 febbraio 2002, n. 2726).

Corte d'appello di Roma, sentenza del 7 gennaio 2021

In tema di condominio di edifici, qualora il proprietario esclusivo di una terrazza a livello trasformi in parte la stessa in veranda, le spese di manutenzione di quest'ultima soggiacciono al criterio di ripartizione di cui all' **art. 1125 c.c.**

A norma, invece, dell' art. 1125 c.c., **le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai devono ripartirsi in parti eguali tra i proprietari dei due piani sovrastanti, restando 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.**

Si reputa comune il solaio che divide due unità abitative sovrastanti e costituisce, così, l'inscindibile struttura divisoria tra le due strutture immobiliari, con pari utilità ed uso eguale ed inseparabile per entrambe: per questo, la manutenzione e ricostruzione di ogni sua parte compete in proporzioni eguali ai due proprietari.

Il confine fra i due appartamenti sovrapposti è costituito non dalla linea mediana del solaio, ma dell'intera struttura di cui esso consta.

L'applicazione analogica dell' art. 1125 c.c. viene propugnata per ripartire le spese di manutenzione del solaio di copertura delle autorimesse, o di altri locali interrati di proprietà singola, ove tale solaio svolga la funzione di cortile, su cui siano consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, a ciò imputandosi il degrado della pavimentazione.