



CODICE

CONDOMINIO e LOCAZIONI

annotato con la Giurisprudenza

HANNO COLLABORATO ALLA REALIZZAZIONE:

Dott. Alberto Celeste

Avv. Giovanni Bardanzellu, Avv. Mauro Mascarucci

Hanno contribuito alla selezione delle sentenze gli avvocati dell'A.R.P.E.-FEDERPROPRIETÀ: Giovanni Arturi, Diletta Bocchini, Giuseppe Bonura, Vincenzo Carnevale, Alessandro Conti, Marcello Corradi, Katia Di Adamo, Leonardo Lastei, Giuseppe Magno, Vivalda Paolini, Massimo Parisella, Monica Scandaliato.

PRESENTAZIONE

Viene offerta la nuova edizione del “Codice della proprietà edilizia” con la denominazione “Codice del condominio e delle locazioni annotato con la giurisprudenza”, che dà conto – pur nel rispetto dell’apprezzata configurazione di strumento di conoscenza e di lavoro indispensabile per tutti gli operatori ed utenti – di una materia che ormai per vastità di norme ed interpretazioni dottrinarie e giurisprudenziali è divenuta una delle più complesse dell’ordinamento civilistico.

Il Codice è un’opera aggiornata a tutt’oggi, pur nella difficoltà di seguire l’avvicinarsi nel tempo dei provvedimenti legislativi che spesso sono anche di difficile lettura e raccoglie in un unico contesto le principali sentenze che interessano una parte rilevante dell’ampio settore della proprietà immobiliare e cioè, appunto, il condominio e le locazioni.

Troppo spesso, inoltre, l’attenzione che il legislatore pone ai problemi della proprietà edilizia si concentra sugli aspetti fiscali, colpendo i proprietari di immobili con tassazioni che hanno raggiunto ormai livelli esagerati.

Va segnalato il contributo della “Fondazione Terzo Pilastro Internazionale”* – presieduta dal prof. avv. Emmanuele F. M. Emanuele, ideatore tra l’altro anche della “Fondazione Roma” e mecenate di illuminate vedute culturali e sociali – alla quale vanno i nostri più sentiti ringraziamenti.



La FEDERPROPRIETÀ ritiene che gli operatori del diritto e gli associati possano apprezzare l'utilità dell'opera quale valido strumento di lavoro e di consultazione unico nel suo genere.

IL PRESIDENTE NAZIONALE
Massimo Anderson

**“Terzo Pilastro, cioè il mondo del non-profit di fronte alla crisi dello Stato e dei privati, per facilitare il convergere dei loro sforzi, delle loro competenze e delle loro disponibilità, così da agevolare la risoluzione di problemi rilevanti per la collettività. Lo scopo è offrire un aiuto, in armonia col dettato dell’art. 118 della Costituzione, cioè con un ruolo sussidiario rispetto a quello delle organizzazioni che le comunità stesse sono in grado di esprimere autonomamente, sia nella società civile sia a livello istituzionale”.*

In copertina: “*La giustizia armata con la legge*” particolare del mosaico di Mario Sironi (1885-1961), Aula di Corte d’Assise, Palazzo di Giustizia di Milano





SOMMARIO

Parte I - IL CONDOMINIO

CODICE CIVILE

Libro III – Della proprietà

Titolo VII – Della comunione

Capo II – Del condominio negli edifici

• Art. 1117 c.c. _____	12
• Art. 1117 <i>bis</i> c.c. _____	40
• Art. 1117 <i>ter</i> c.c. _____	52
• Art. 1117 <i>quater</i> c.c. _____	53
• Art. 1118 c.c. _____	54
• Art. 1119 c.c. _____	67
• Art. 1120 c.c. _____	72
• Art. 1121 c.c. _____	91
• Art. 1122 c.c. _____	96
• Art. 1122 <i>bis</i> c.c. _____	107
• Art. 1122 <i>ter</i> c.c. _____	116
• Art. 1123 c.c. _____	119
• Art. 1124 c.c. _____	133
• Art. 1125 c.c. _____	144
• Art. 1126 c.c. _____	149
• Art. 1127 c.c. _____	162
• Art. 1128 c.c. _____	175
• Art. 1129 c.c. _____	183
• Art. 1130 c.c. _____	202
• Art. 1130 <i>bis</i> c.c. _____	219
• Art. 1131 c.c. _____	227
• Art. 1132 c.c. _____	252
• Art. 1133 _____	257
• Art. 1134 c.c. _____	262



• Art. 1135 c.c. _____	272
• Art. 1136 c.c. _____	294
• Art. 1137 c.c. _____	321
• Art. 1138 c.c. _____	343
• Art. 1139 c.c. _____	365

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE AL CODICE CIVILE

• Art. 61 disp. att. c.c. _____	366
• Art. 62 disp. att. c.c. _____	371
• Art. 63 disp. att. c.c. _____	374
• Art. 64 disp. att. c.c. _____	394
• Art. 65 disp. att. c.c. _____	402
• Art. 66 disp. att. c.c. _____	406
• Art. 67 disp. att. c.c. _____	420
• Art. 68 disp. att. c.c. _____	429
• Art. 69 disp. att. c.c. _____	437
• Art. 70 disp. att. c.c. _____	447
• Art. 71 <i>bis</i> disp. att. c.c. _____	451
• Art. 71 <i>ter</i> disp. att. c.c. _____	456
• Art. 71 <i>quater</i> disp. att. c.c. _____	457
• Art. 72 disp. att. c.c. _____	465

Parte II - LE LOCAZIONI

CODICE CIVILE

Libro IV - Delle obbligazioni

Titolo III - Dei singoli contratti

Capo VI - Della locazione

Sezione I - Disposizioni generali

• Art. 1571 c.c. _____	468
• Art. 1572 c.c. _____	483
• Art. 1573 c.c. _____	484



• Art. 1574 c.c. _____	487
• Art. 1575 c.c. _____	489
• Art. 1576 c.c. _____	504
• Art. 1577 c.c. _____	512
• Art. 1578 c.c. _____	515
• Art. 1579 c.c. _____	524
• Art. 1580 c.c. _____	526
• Art. 1581 c.c. _____	529
• Art. 1582 c.c. _____	530
• Art. 1583 c.c. _____	532
• Art. 1584 c.c. _____	535
• Art. 1585 c.c. _____	540
• Art. 1586 c.c. _____	548
• Art. 1587 c.c. _____	550
• Art. 1588 c.c. _____	568
• Art. 1589 c.c. _____	577
• Art. 1590 c.c. _____	582
• Art. 1591 c.c. _____	608
• Art. 1592 c.c. _____	633
• Art. 1593 c.c. _____	637
• Art. 1594 c.c. _____	640
• Art. 1595 c.c. _____	643
• Art. 1596 c.c. _____	646
• Art. 1597 c.c. _____	649
• Art. 1598 c.c. _____	653
• Art. 1599 c.c. _____	654
• Art. 1600 c.c. _____	657
• Art. 1601 c.c. _____	658
• Art. 1602 c.c. _____	659
• Art. 1603 c.c. _____	662
• Art. 1604 c.c. _____	663
• Art. 1605 c.c. _____	664
• Art. 1606 c.c. _____	666



Sezione II - Della locazione di fondi urbani

• Art. 1607 c.c. _____	668
• Art. 1608 c.c. _____	669
• Art. 1609 c.c. _____	670
• Art. 1610 c.c. _____	672
• Art. 1611 c.c. _____	673
• Art. 1612 c.c. _____	674
• Art. 1613 c.c. _____	675
• Art. 1614 c.c. _____	676

Legge 27 luglio 1978, n°392 _____	665
Disciplina delle locazioni di immobili urbani	

Legge 9 dicembre 1998, n° 431 _____	780
Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo	

Eventuali modifiche e/o aggiornamenti del Codice della Proprietà saranno disponibili sul sito web: www.federproprietà.it







Parte I

IL CONDOMINIO

CODICE CIVILE

Libro III - Della proprietà

Titolo VII - Della comunione

Capo II - Del condominio negli edifici

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE AL CODICE CIVILE



Art. 1117 c.c. *

(Parti comuni dell'edificio)

1. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

* Articolo modificato dall'art. 1 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Elencazione esemplificativa. - 2. Relazione di accessorietà. - 3. Natura giuridica del condominio. - 4. Presunzione di comunione. - 5. Titolo contrario. - 5.1. Atto costitutivo del condominio. - 5.2. Atto *mortis causa*. - 5.3. Regolamento contrattuale. - 5.4. Delibera assembleare. - 5.5. Usucapione. - 5.6. Accessione. - 5.7. Vincolo di destinazione. - 6. Condominio parziale. - 7. Suolo. - 8. Sottosuolo. - 9. Fondazioni. - 10. Muri maestri. - 11. Facciate. - 12. Balconi. - 13. Tetto. - 14. Lastrico solare. - 15. Sottotetto. - 16. Scale e pianerottoli. - 17. Portone di ingresso e androne. - 18. Spazi per parcheggio. - 19. Aree esterne al fabbricato. - 20. Cortili. - 21. Portineria e alloggio del portiere. - 22. Impianti destinati all'uso comune.



1. Elencazione esemplificativa.

L'art. 1117 c.c. contiene un'elencazione non tassativa ma solo esemplificativa delle cose comuni, essendo tali, salvo risulti diversamente dal titolo, anche quelle aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune di tutte o di una parte soltanto delle unità immobiliari di proprietà individuale; nel quale ultimo caso, inverandosi l'esistenza di un c.d. condominio parziale, deve ritenersi nulla, per violazione della norma imperativa di cui all'art. 1118, comma 2, c.c. la clausola del contratto di vendita di una singola unità immobiliare che escluda la coeva cessione della comproprietà su una o più cose comuni (*Cass. 1680/2015*).

La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c. la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il soggetto che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di fornire la prova di tale diritto; a tal fine, è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non sono determinanti le risultanze del regolamento di condominio, né l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino (*Cass. 5633/2002*).

Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune (nella specie, spazio esterno al fabbricato assimilato al cortile); di tali parti l'art. 1117 c.c. fa un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa; la disposizione può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno in questi casi il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene vince l'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario; ma principalmente la norma può essere derogata dal titolo, vale a dire da un atto di autonomia privata che, espressamente, disponga un diverso regime delle parti di uso comune (*Cass. 7889/2000*).

2. Relazione di accessorietà.

La disciplina del condominio degli edifici è ravvisabile ogni qual volta sia accer-



tato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni – quali quelle elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 c.c. – ad unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. Pertanto, anche i proprietari esclusivi di spazi destinati a posti auto compresi nel complesso condominiale possono dirsi condomini, e quindi presumersi comproprietari (nonché obbligati a concorrere alle relative spese, ex art. 1123 c.c.) di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovino in rapporto di accessorietà, strutturale e funzionale, con detti spazi (*Cass. 884/2018*).

Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, sicché la presunzione di comproprietà posta dall'art. 1117 c.c., che contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario (nella specie, la Suprema Corte ha confermato, in parte qua, la sentenza di merito che aveva escluso dalla comunione ai sensi dell'art. 1117 c.c. una terrazza panoramica da sempre asservita alla contigua villa padronale in funzione di belvedere panoramico, tale da conferire alla villa stessa un particolare pregio e risulterne un accessorio) (*Cass. 17993/2010*).

3. Natura giuridica del condominio.

Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, sicché l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata (*Cass. 26557/2017*).



La sentenza pronunciata nei confronti del condominio, in persona del suo amministratore, non è impugnabile con l'opposizione ordinaria ex art. 404, comma 1, c.p.c. dai singoli condomini, non essendo questi ultimi terzi titolari di un diritto autonomo rispetto alla situazione giuridica affermata con tale decisione, la quale fa stato anche nei loro confronti, benché non intervenuti in giudizio, atteso che il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei condomini (*Cass. 4436/2017*).

Al contratto concluso con il professionista dall'amministratore del condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applicano, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, gli artt. 1469-bis ss. c.c., atteso che l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza (*Cass. 10086/2001*).

4. Presunzione di comunione.

La natura condominiale del lastrico solare, affermata dall'art. 1117 c.c., può essere esclusa soltanto da uno specifico titolo in forma scritta, essendo irrilevante che il singolo condomino non abbia accesso diretto al lastrico, se questo riveste, anche a beneficio dell'unità immobiliare di quel condomino, la naturale funzione di copertura del fabbricato comune (*Cass. 4501/2015*).

5. Titolo contrario.

5.1. Atto costitutivo del condominio.

La clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale viene esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni, è nulla, poiché con essa si intende attuare la rinuncia di un condomino alle predette parti, vietata dal capoverso dell'art. 1118 c.c. (*Cass. 1680/2015*).

La scheda catastale, avendo solo valore indiziario, non è idonea, di per sé, a vincere la presunzione di condominialità sancita dall'art. 1117 c.c. (nella specie, per il corridoio di accesso alle cantine, il vano sottoscala e il locale caldaia) (*Cass. 9523/2014*).

Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'o-



riginario proprietario ad altro soggetto; pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni (*Cass. 11812/2011*).

La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c. deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune; da ciò consegue che chi voglia vincere tale presunzione ha l'onere di fornire la prova della proprietà esclusiva, non potendo essere determinanti, a questo proposito, né le risultanze dell'eventuale regolamento di condominio, né l'eventuale inclusione del bene nelle tabelle millesimali, come proprietà esclusiva del singolo condomino (*Cass. 17928/2007*).

Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni; la presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti (*Cass. 3257/2004*).

5.2. Atto mortis causa.

In caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento dall'originario unico proprietario ad altri soggetti di alcune unità immobiliari, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione pro indiviso di quelle parti del fabbricato che per ubicazione e struttura siano – in tale momento costitutivo del condominio – destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso: ciò sempre che il contrario non risulti dal titolo, cioè che questo non dimostri una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri (nella specie, in ordine alla natura di quelle parti dell'edificio – i cortili, gli anditi, i portici – contemplati nell'elenco dell'art. 1117 c.c., in un caso nel quale il proprietario esclu-



sivo di un edificio aveva con testamento istituito una persona erede universale e attribuito con legato ad altre persone singole unità immobiliari, senza stabilire alcunché circa le suddette parti dell'edificio delle quali l'erede universale sosteneva la proprietà esclusiva ed i legatari la proprietà comune, la Suprema Corte ha rigettato le censure alla sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che il testamento non conteneva elementi di significato certo ed univoco idonei a superare la presunzione legale di comunione) (*Cass. 16292/2002*).

5.3. Regolamento contrattuale.

Al fine di accertare se l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all'edificio di tutti i partecipanti, sia attribuito ad uno o più condomini, è irrilevante la circostanza che l'area stessa, per la conformazione dei luoghi, sia stata di fatto goduta più proficuamente e frequentemente dal condomino titolare della contigua unità immobiliare adibita ad attività commerciale, occorrendo all'uopo un titolo di fonte negoziale (ravvisabile nel regolamento condominiale c.d. contrattuale) che conferisca al bene natura pertinenziale e la cui interpretazione presuppone un apprezzamento di fatto rimesso al giudice di merito (*Cass. 20712/2017*).

Poiché la disciplina sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni (artt. 1123-1125) è suscettibile di deroga con atto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale che abbia natura contrattuale, deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca tali spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime; in quest'ultima ipotesi, nel caso cioè in cui una clausola del regolamento condominiale stabilisca in favore di taluni condomini l'esenzione totale dall'onere di contribuire a qualsiasi tipo di spese (comprese quelle di conservazione), in ordine a una determinata cosa comune (nel caso, l'ascensore), si ha il superamento nei riguardi della suddetta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su quella parte del fabbricato; per contro, in assenza di siffatta previsione contrattuale, la proprietà comune del bene impone la partecipazione di tutti i condomini alle decisioni che concernono detto bene (fattispecie nella quale la Suprema Corte ha conseguentemente ritenuto illegittima la delibera assembleare inerente l'esecuzione di un intervento di ristrutturazione dell'ascensore, essendo stata adottata con la partecipazione dei soli condomini pro-



prietari degli appartamenti situati dal primo all'ultimo piano dell'edificio, con esclusione dei proprietari del piano ammezzato e dei negozi) (*Cass. 14697/2015*).

5.4. Delibera assembleare.

La delibera condominiale che accerti, a maggioranza, l'ambito dei beni comuni e l'estensione delle proprietà esclusive, in deroga all'art. 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. 20612/2017*).

In tema di condominio, non rientra nei poteri dell'assemblea la deliberazione che determini a maggioranza l'ambito dei beni comuni e delle proprietà esclusive, potendo ciascun condomino interessato far valere la conseguente nullità senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c. (*Cass. 5657/2015*).

5.5. Usucapione.

In tema di comunione, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, sicché, in presenza di un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva (in applicazione dell'anzidetto principio, la Suprema Corte ha ritenuto che il giudice di merito avesse, correttamente, escluso l'avvenuto acquisto per usucapione, da parte di un condomino, della porzione del condotto di scarico della spazzatura adiacente al suo appartamento per non essersi palesata in forme inequivoche per gli altri condomini l'intenzione di possedere attesa l'impossibilità, per loro, di ispezionare il condotto a causa del blocco degli sportelli di accesso - presenti su tutti i ballatoi - dovuto a ragioni pratiche e di sicurezza) (*Cass. 11903/2015*).



Il comproprietario che invochi l'acquisto per usucapione soltanto di una quota relativa ad un bene indiviso, lasciando impregiudicate le quote degli altri comproprietari, deve formulare in giudizio un'apposita e specifica domanda, posto che la pretesa, implicando anche la modifica del fatto costitutivo da una situazione di possesso esclusivo ad una condizione di compossesso, non può ritenersi compresa nell'iniziale domanda di usucapione di tutte le altre quote in quanto comportante una mera riduzione del *petitum* originario (Cass. 26241/2011).

Su un immobile di proprietà esclusiva può crearsi una situazione di compossesso pro indiviso tra il proprietario e un terzo, con il conseguente possibile acquisto, da parte di quest'ultimo, della comproprietà del bene, una volta trascorso il tempo per l'usucapione, nella misura corrispondente al possesso esercitato (Cass. 16914/2011).

In tema di condominio, il condomino può usucapire la quota degli altri senza che sia necessaria una vera e propria interversione del possesso; a tal fine, però, non è sufficiente che gli altri condomini si siano astenuti dall'uso del bene comune, bensì occorre allegare e dimostrare di avere goduto del bene stesso attraverso un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus*, senza opposizione, per il tempo utile ad usucapire (Cass. 17322/2010).

5.6. Accessione.

In tema di accessione, il consenso alla costruzione eseguita da uno dei comproprietari del suolo, manifestato dal comproprietario non costruttore, pur non essendo idoneo a costituire un diritto di superficie o altro diritto reale, preclude l'esercizio dello *ius tollendi*; peraltro, ove tale diritto non venga o non possa essere esercitato, i comproprietari del suolo sono tenuti a rimborsare al comproprietario costruttore, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, le spese sostenute per l'edificazione dell'opera; la costruzione eseguita dal comproprietario sul suolo comune diviene, per accessione, ai sensi dell'art. 934 c.c., di proprietà comune agli altri comproprietari dell'immobile, salvo contrario accordo, traslativo della proprietà del terreno o costitutivo di un diritto reale su di esso, che deve rivestire la forma scritta *ad substantiam* (Cass. 3873/2018).

Al comproprietario e compossessore di buona fede di un immobile, che vi abbia eseguito addizioni costituenti miglioramenti (nella specie, costruendo un fab-



bricato sul terreno acquistato pro indiviso), non si applica la normativa dell'art. 936 c.c., nel richiamo fattone all'art. 1150, comma 5, c.c., in quanto tale disciplina postula che autore delle opere realizzate su suolo altrui sia un terzo, non potendo qualificarsi come tale il titolare di un diritto di natura reale, avente ad oggetto il fondo su cui le opere sono state eseguite; a tale comproprietario, per i predetti miglioramenti, non è pertanto dovuta un'indennità nella misura dell'aumento di valore conseguito dal bene ma, dovendo egli essere considerato, secondo i casi, un mandatario degli altri partecipi alla comunione, ai sensi dell'art. 1720 c.c. o un utile gestore nel loro interesse, ai sensi dell'art. 2031 c.c. spetta soltanto il rimborso degli oneri sostenuti (Cass. 743/2009).

5.7. Vincolo di destinazione.

In tema di condominio, le parti dell'edificio (locali per la portineria e per l'alloggio del portiere ecc.) indicate al n. 2) dell'art. 1117 c.c. – che, al pari di quelle indicate ai nn. 1) e 3) dello stesso articolo, sono oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo – sono anche suscettibili, a differenza delle parti dell'edificio di cui ai citati n. 1) e 3), di utilizzazione individuale, in quanto la loro destinazione al servizio collettivo dei condomini non si pone in termini di assoluta necessità; pertanto, in relazione ad esse, occorre accertare se l'atto, che nel caso concreto le sottrae alla presunzione di proprietà comune, contenga anche la risoluzione o il mantenimento del vincolo di destinazione derivante dalla loro natura, configurandosi, nel secondo caso, l'esistenza di un vincolo obbligatorio *propter rem*, fondato su una limitazione del diritto del proprietario e suscettibile di trasmissione, in favore dei successivi acquirenti dei singoli appartamenti, anche in mancanza di trascrizione (Cass. 6474/2005).

Per l'esclusione della presunzione di proprietà comune, di cui al citato art. 1117 c.c., non è necessario che il contrario risulti in modo espresso dal titolo, essendo sufficiente che da questo emergano elementi univoci che siano in contrasto con la reale esistenza di un diritto di comunione, dovendo la citata presunzione fondarsi sempre su elementi obiettivi che rivelino l'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento collettivo, con la conseguenza che, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, ovvero risulti comunque essere stato a suo tempo destinato dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso



esclusivo, in guisa da rilevare – in base ad elementi obiettivamente rilevabili, secondo l'incensurabile apprezzamento dei giudici di merito – che si tratta di un bene avente una propria autonomia e indipendenza, non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, viene meno il presupposto per l'operatività della detta presunzione (Cass. 8119/2004).

6. Condominio parziale.

Sussiste condominio parziale *ex lege*, in base alla previsione di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., ogni qualvolta un bene, rientrando tra quelli *ex art. 1117 c.c.*, sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale; tale figura risponde alla ratio di semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale, sicché il quorum, costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate (Cass. 4127/2016).

Il condominio parziale – situazione configurabile per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale, in ordine a determinati beni o servizi appartenenti soltanto ad alcuni condomini – è privo di legittimazione processuale in sostituzione dell'intero condominio in ordine all'impugnazione per cassazione di una sentenza di merito, che abbia visto quest'ultimo parte di una controversia volta al risarcimento dei danni occasionati dall'esecuzione di un appalto dal medesimo conferito, a nulla rilevando che amministratore del condominio parziale ricorrente sia la stessa persona fisica, investita di tale ufficio nel condominio dell'intero edificio (in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha dichiarato inammissibile, per difetto di legittimazione, il ricorso per cassazione proposto dal condominio della scala D dell'edificio condominiale parte del giudizio di merito) (Cass. 2363/2012).

Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. 23851/2010).



7. Suolo.

In tema di condominio, l'edificio a cui si riferisce l'art. 1117 c.c. è un'unità fisico-economica complessa e compiuta, che comprende sia le porzioni comuni, sia quelle di proprietà individuale, incluse le parti di mura che, sebbene perimetrali, appartengano ad un solo condomino per titolo o per specifica destinazione a sostenere una sola unità abitativa o una sua porzione; pertanto, la locuzione "il suolo su cui sorge l'edificio", di cui al n. 1) della norma, designa l'area su cui insiste il fabbricato nel suo insieme di tali componenti, di talché la circostanza che una parte delle mura perimetrali sia destinata esclusivamente a delimitare e sorreggere un balcone di proprietà di un singolo condomino non esclude l'appartenenza comune della porzione di suolo su cui quella parte insiste (Cass. 4430/2012).

Il terrapieno insito sul suolo su cui sorge l'edificio condominiale, in virtù del combinato disposto degli artt. 1117 e 840 c.c., gode di una presunzione di comunione, perché su di esso poggia l'intero edificio, ovvero l'area limitata dalle mura perimetrali dell'edificio sulla quale poggia il pavimento del piano terreno e l'area dove sono infisse le fondazioni (Cass. 17881/2011).

In tema di condominio negli edifici, deve intendersi oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., la porzione di terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile e, quindi, quella più profonda, esistente sotto il piano cantinato più basso, con la conseguenza che i vani scantinati possono presumersi comuni, in mancanza di un titolo contrario, non già in quanto facenti parte del "suolo su cui sorge l'edificio", ma solo se ed in quanto risultino obbiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune (Cass. 16315/2011).

In tema di condominio, il "suolo su cui sorge l'edificio", al quale fa riferimento l'art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo; ne consegue che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno sita in profondità – sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato – sulla quale posano le fondamenta dell'immobile (Cass. 8119/2004).

In un edificio condominiale costruito su un pendio per cui le superfici situate a piano terra sono necessariamente sfalsate è suolo comune non soltanto l'area



ove poggia il vano più basso, ma anche quella coperta da ciascun locale posto al piano terra (*Cass. 855/2000*).

8. Sottosuolo.

Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c., lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, va considerato di proprietà comune, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio (*Cass. 15383/2011*).

Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c., lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, va considerato di proprietà comune, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio; ne consegue che il singolo condomino, non può procedere, senza il consenso degli altri condòmini, alla escavazione in profondità del sottosuolo al fine di ricavare nuovi locali o di ingrandire quelli esistenti di sua proprietà, giacché, in tal modo, viene a ledere il diritto di proprietà degli altri condòmini su una parte comune dell'edificio (*Cass. 22835/2006*).

Il sottosuolo su cui sorge l'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente dall'art. 1117 c.c., in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, rientra tra i beni di proprietà comune, tenuto anche conto della funzione di sostegno che esso svolge per la stabilità del fabbricato; il singolo condomino non può, pertanto, senza il consenso degli altri condòmini, procedere a scavi del sottosuolo al fine di ricavarne nuovi locali o di ingrandire quelli esistenti, giacché, con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, viene a ledere il diritto di proprietà degli altri condòmini sul bene comune (*Cass. 17141/2006*).

Il principio sancito dall'art. 840 c.c., secondo cui "la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino", non è applicabile nei condominii, poiché "il suolo su cui sorge l'edificio", per il disposto dell'art. 1117 c.c., è "oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani"; il sedime del fabbricato costituisce quindi il limite ultimo delle



proprietà individuali, le quali non si espandono *usque ad infera*, neppure se sono ubicate nel piano più basso (o in una sua porzione) (Cass. 5085/2006).

9. Fondazioni.

In un edificio condominiale costruito su un pendio per cui le superfici situate a piano terra sono necessariamente sfalsate il suolo comune non soltanto l'area ove poggia il vano più basso, ma anche quella coperta da ciascun locale posto al piano terra (Cass. 2395/1999).

A meno che non risulti diversamente dal titolo, l'intercapedine creata dal costruttore tra il muro di contenimento del terreno che circonda i piani interrati o seminterrati dell'edificio ed il muro che delimita questi piani deve considerarsi comune ai proprietari delle unità immobiliari dell'intero edificio quando sia in concreto accertato che è destinata a fare circolare l'aria e ad evitare umidità ed infiltrazioni d'acqua sia a vantaggio dei piani interrati o seminterrati sia a vantaggio delle fondamenta e dei pilastri, che sono parti necessarie per l'esistenza di tutto il fabbricato (Cass. 4391/1996).

10. Muri maestri.

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. 25775/2016).

Con riguardo a edificio in condominio, una canna fumaria, anche se ricavata nel vuoto di un muro comune, non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere a un solo dei condomini, se sia destinata a servire esclusivamente l'appartamento cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione (Cass. 16306/2012).

I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comu-



nione di cui all'art. 1117 c.c., in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso; pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile (*Cass. 4978/2007*).

I muri perimetrali degli edifici in cemento armato (c.d. pannelli di rivestimento o di riempimento) delimitanti un edificio in condominio rispetto ad altro edificio condominiale costruito in aderenza, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 934 e 1117 c.c. appartengono a tutti i comproprietari del suolo, in quanto costruiti su suolo comune, e pertanto, costituendo un elemento strutturale dell'immobile di cui beneficiano tutti i condomini, a tutti i proprietari dei piani o delle porzioni di piano facenti parte del fabbricato in regime di condominio, che ne sono conseguentemente compossessori (nell'affermare il suindicato principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza del giudice di merito che, in ordine a due locali terranei dello stesso proprietario facenti parte di una costruzione ad "elle" includente due distinti condomini edificati l'uno in appoggio all'altro, aveva escluso la natura condominiale che li delimitava e separava, negandone il relativo compossesso in capo ai condomini) (*Cass. 23453/2004*).

11. Facciate.

Per "decoro architettonico del fabbricato", ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica dell'edificio costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico; conseguentemente, non è possibile escludere a priori un'alterazione del decoro architettonico per il solo fatto che la realizzazione di una veranda su di una terrazza a livello interessi un appartamento posto non sulla facciata principale, bensì su quella interna, dell'edificio condominiale (*Cass. 1718/2016*).

Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio; la relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità,



ove non presenti vizi di motivazione (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto illegittima l'installazione di una canna fumaria che percorreva tutta la facciata dell'edificio condominiale, così da pregiudicare l'aspetto e l'armonia del fabbricato) (*Cass. 10350/2011*).

In tema di condominio, per "decoro architettonico del fabbricato", ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico (nella specie, è stato ritenuto che, in conseguenza della costruzione realizzata dal convenuto in aderenza alla facciata del fabbricato, ne era stato completamente alterato lo stile architettonico, che era caratterizzato dall'esistenza a piano terra di un porticato con grossi archi, risultato inglobato dal manufatto *de quo*) (*Cass. 27551/2005*).

In tema di condominio, devono considerarsi vietate, ai sensi dell'art. 1112 c.c., le opere realizzate dal condomino nella proprietà esclusiva che comportino una lesione del decoro architettonico dell'edificio, non trovando al riguardo applicazione la norma dettata dall'art. 1120 c.c. in tema di innovazione delle parti comuni (nella specie, sono state ritenute illegittime le tettoie, che - pur essendo state realizzate nella proprietà esclusiva del condomino - comportavano un danno estetico alla facciata dell'edificio condominiale) (*Cass. 2743/2005*).

12. Balconi.

Mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, il rivestimento del parapetto e della soletta devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole; ne consegue che l'azione di un condomino diretta alla demolizione, al ripristino, o comunque al mutamento dello stato di fatto di tali elementi deve essere proposta nei confronti di tutti i partecipanti del condominio, quali litisconsorti necessari (*Cass. 30071/2017*).

Ai fini della ripartizione delle spese le fioriere possono rientrare fra le parti comuni dell'edificio soltanto allorché abbiano un qualche pregio artistico e fac-



ciano parte del decoro architettonico dell'edificio ovvero costituiscano parte integrante della struttura dello stabile (*Cass. 6624/2012*).

In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole; pertanto, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nella ipotesi di strutture completamente aggettanti – in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti – non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, né quindi di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani (*Cass. 14576/2004*).

Gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio (nella specie, cementi decorativi relativi ai frontali ed ai parapetti) svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3), c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (*Cass. 568/2000*).

13. Tetto.

Allorquando il tetto di un edificio in condominio è di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti alla comunione, le spese di manutenzione del tetto stesso vanno ripartite tra tutti i condomini con i criteri di cui all'art. 1126 c.c., come stabilito per i lastrici solari di uso esclusivo, salvo il caso in cui le dette spese siano poste a carico del proprietario esclusivo del tetto in base a una specifica ed espressa pattuizione, non potendosi altrimenti presumere che quest'ultimo per il solo fatto di essersi riservata la proprietà esclusiva, abbia inteso assicurare la copertura ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti, con esonero dei medesimi da ogni concorso nelle spese di manutenzione del tetto (*Cass. 532/1985*).



14. Lastrico solare.

La terrazza a livello, con funzione di copertura e protezione dagli agenti atmosferici dei vani sottostanti (ancorché appartenenti, come nella specie, ad unità immobiliari rientranti in edifici autonomi, ma tra loro materialmente congiunti) deve ritenersi bene di proprietà condominiale, *ex art. 1117 c.c.*, giacché, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; né osta a tale conclusione la circostanza che ad essa si acceda da un appartamento contiguo (ubicato, nella specie, in uno degli edifici coperti ed) al cui servizio pertinenziale la terrazza è destinata, non pregiudicando tale destinazione i diritti dei condomini sulla cosa comune, *ex art. 819 c.c.*, né essendo il regime di comunione escluso dal solo fatto che uno o più comproprietari traggano dal bene utilità maggiori rispetto ad altri ed occorrendo, al contrario, che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà od uso esclusivi, risulti da uno specifico titolo, mediante espressa disposizione nel negozio di alienazione, ovvero mediante un atto di destinazione del titolare di un diritto reale, a prescindere dalla natura reale o personale del diritto così costituito (*Cass. 20287/2017*).

Per qualificare un lastrico solare come parte comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 1), c.c., è necessaria la sussistenza di connotati strutturali e funzionali comportanti la materiale destinazione del bene al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari; deve pertanto escludersi la presunzione di comunione di un lastrico solare che, nel contesto di un edificio costituito da più unità immobiliari autonome, disposte a schiera, assolva unicamente alla funzione di copertura di una sola delle stesse e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel c.d. condominio orizzontale (*Cass. 22466/2010*).

Il lastrico solare, ai sensi dell'art. 1117 c.c., è oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio, ove non risulti il contrario in modo chiaro ed univoco, dal titolo (per tale intendendosi gli atti di acquisto dei singoli appartamenti, o delle altre unità immobiliari, nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini), e quale superficie terminale dell'edificio, esso svolge l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato in altri usi accessori, ed in particolare come terrazzo, nel qual caso anche l'uso esclusivo da parte



di un solo condomino non integra violazione dell'art. 1120 c.c., non venendo comunque meno la suindicata funzione primaria (*Cass. 3102/2005*).

In tema di condominio degli edifici, qualora non intervenga una volontà derogatoria degli interessati sul regime di appartenenza, i beni e i servizi elencati dall'art. 1117 c.c., in virtù della relazione di accessorietà o di collegamento strumentale con le singole unità immobiliari, sono attribuiti *ex lege* in proprietà comune per effetto dell'acquisto della proprietà dei piani o porzioni di piano; pertanto, il lastrico solare è oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo, per tale intendendosi gli atti di acquisto delle altre unità immobiliari nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini (*Cass. 13279/2004*).

La terrazza a livello, consistendo 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, ed essendo destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale rappresenta una proiezione verso l'esterno, può essere equiparata al lastrico solare o al tetto, inteso quale parte comune dell'edificio condominiale *ex art. 1117 c.c.*, ed ai fini della ripartizione delle spese di riparazione e ricostruzione, soltanto quando assolve anche all'essenziale ed imprescindibile funzioni di copertura dell'edificio stesso (*Cass. 16067/2000*).

15. Sottotetto.

In tema di condominio, per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché, quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione *ex art. 1117, comma 1, c.c.*; viceversa, allorché il sottotetto assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento (*Cass. 6143/2016*).

L'appartenenza del sottotetto, non indicato nell'art. 1117 c.c. tra le parti comuni dell'edificio, si determina in base alla funzione cui esso è destinato, in



concreto o in base al titolo; il sottotetto, in particolare, è da considerare pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano allorché assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, fungendo da camera d'aria isolante; quando, invece, il sottotetto abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, in tale caso la sua appartenenza va determinata in base al titolo; in mancanza di questo, poiché il sottotetto non è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio, essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione (*ex art. 1117 c.c.*) è applicabile solo nel caso in cui il vano risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale (*Cass. 24147/2004*). Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo; in tale ultima ipotesi, l'appartenenza del bene va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo il sottotetto compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione *ex art. 1117, n. 1), c.c.* è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale (*Cass. 8968/2002*).

16. Scale e pianerottoli.

In un immobile composto da più scale, l'apertura di un nuovo varco di accesso in una di esse costituisce un miglioramento della funzionalità dell'intero plesso, per cui i relativi costi non possono essere posti a carico dei soli proprietari delle unità abitative che si affacciano su quella scala ancorché ne traggano un beneficio diretto; invero, le due scale del fabbricato, anche se poste concretamente al servizio soltanto di talune delle porzioni dello stabile, sono beni comuni dell'intero condominio, salvo che non risulti il contrario dal titolo, e non solo dei proprietari che ne hanno l'uso esclusivo (*Cass. 10483/2015*).



Negli edifici in condominio, le scale con i relativi pianerottoli, che insistano, nella specie, su un ballatoio e servano da accesso al lastrico solare comune, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, tra le parti che devono presumersi comuni, in forza dell'art. 1117, n. 1 c.c., a nulla rilevando che le suddette opere siano state materialmente realizzate da uno solo degli originari comproprietari, valendo tale circostanza solo a giustificare la pretesa dello stesso a vedersi riconoscere dagli altri condomini un contributo per le spese di installazione e manutenzione dei manufatti, e non quale titolo idoneo ad attribuirne la proprietà esclusiva al loro autore (*Cass. 4372/2015*).

Nell'ipotesi in cui un condomino risulti proprietario esclusivo della rampa di scale accedente al suo appartamento, la parte di area sottostante le scale non può ritenersi idonea a costituire con esse un'entità unica ed inseparabile, postulando il concetto di incorporazione, al pari di quello di accessione, un'unione fisica e materiale del manufatto rispetto al suolo o, in ogni caso, l'impossibilità di utilizzare il suolo stesso come entità autonoma rispetto al manufatto, ciò che non può affermarsi con riguardo ad una superficie libera sormontata da una rampa di scale (*Cass. 28350/2013*).

Il fatto che le parti di una scala destinate a raggiungere i piani superiori non siano normalmente usate dai condomini del piano inferiore non esclude la proprietà comune dell'intera unitaria struttura (nella specie, relativa a una struttura condominiale composta da due soli piani, è stata considerata illegittima l'apposizione di una porta di legno e una struttura in muratura collocata all'inizio della rampa di scale che dal pianerottolo del primo piano adduceva al secondo piano, con ciò impedendo a chicchessia di accedere sulla stessa rampa) (*Cass. 4419/2013*).

In un edificio condominiale, l'area costituita dalla proiezione delle scale, sulle verticali in alto e in basso si presume comune, a norma dell'art. 1117 c.c., e tale presunzione può essere vinta soltanto da un titolo contrario, il quale non è ravvisabile in una generica previsione del regolamento condominiale della facoltà di alcuni proprietari di installare elementi fissi di separazione (*Cass. 15848/2012*).

Le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 c.c., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla



strada, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio (nella fattispecie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di appello che aveva ritenuto nullo l'accordo avente ad oggetto la cessione del diritto reale d'uso del pianerottolo del quarto piano di un edificio e della sovrastante scala a chiocciola, in quanto privo del necessario consenso di tutti i condomini ed in particolare di quello dei proprietari dei negozi siti al piano terreno e con accesso alla strada) (Cass. 15444/2007).

17. Portone di ingresso e androne.

Le scale e l'androne, essendo elementi strutturali necessari all'edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, conservano, in assenza di titolo contrario, la qualità di parti comuni, come indicato nell'art. 1117 c.c., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché anche tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio; ne consegue l'applicabilità della tabella millesimale generale ai fini del computo dei *quorum* per la ripartizione delle spese dei lavori di manutenzione straordinaria (ed eventualmente ricostruzione) dell'androne e delle scale, cui anche detti condomini sono tenuti a concorrere, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne (Cass. 9986/2017).

18. Spazi per parcheggio.

L'area esterna di un edificio condominiale, della quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio e sia stato omissivo qualsiasi riferimento nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, può essere ritenuta di natura condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in quanto soggetta alla speciale normativa urbanistica dettata dall'art. 41-*sexies* della legge n. 1150/1942, introdotto dall'art. 18 della legge n. 765/1967, ove venga accertato che sia destinata a parcheggio secondo la prescrizione della concessione edilizia, originaria o in variante, e che poi, in corso di costruzione, sia stata riservata a tale fine e non impiegata, invece, per realizzarvi opere di altra natura. Pertanto, spetta a chi vanti il diritto di uso a parcheggio di una determinata area, in quanto vincolata ex art. 41-*sexies* della legge n. 1150 citata, di provare che la stessa sia compresa nell'ambito dell'apposito spazio riservato,



trattandosi di elemento costitutivo del relativo diritto (*Cass. 5831/2017*).

La speciale normativa urbanistica, dettata dall'art. 41-*sexies* della legge n. 1150/1942, introdotto dall'art. 18 della legge n. 765/1967, 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 omissso 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. (nel caso di specie, la Suprema Corte ha cassato con rinvio la sentenza del giudice di secondo grado che aveva condannato il condominio al rilascio di un posto macchina in favore di un condomino rilevando che il giudice di merito aveva omissso di accertare sia l'applicabilità del vincolo pubblicistico di destinazione su tutta o solo su una parte delle aree destinate a parcheggio sia, soprattutto, il regime proprietario di tali aree al fine di verificare se vi era stata una riserva di proprietà da parte del costruttore o, in mancanza se lo spazio era divenuto condominiale) (*Cass. 730/2008*).

19. Aree esterne al fabbricato.

Il giardino adiacente l'edificio condominiale, se non è occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali, né destinato al servizio delle unità che vi si affacciano, non costituisce il "suolo su cui sorge l'edificio", né, rispettivamente, un "cortile", sicché la sua natura comune non può essere presunta a norma dell'art. 1117, n. 1), c.c., ma deve risultare da un apposito titolo (*Cass. 11444/2015*). Ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., deve qualificarsi come cortile lo spazio esterno che abbia la funzione non soltanto di dare aria e luce all'adiacente fabbricato, ma anche di consentirne l'accesso (la Suprema Corte, nel formulare il principio summenzionato, ha ritenuto corretta la decisione del giudice di appello che aveva escluso la natura condominiale di un'area adiacente al fabbricato, rivendicata dal condominio nei confronti dell'originario unico proprietario e costruttore, rilevando che l'area in questione non era stata mai utilizzata dai condomini ma in via esclusiva da un



terzo al quale l'aveva affittata il costruttore che se ne era riservata la disponibilità) (Cass. 16241/2003).

Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di una unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, atto dal quale, peraltro, devono risultare in modo chiaro ed inequivocabile elementi rivelatori della esclusione della condominialità del cortile (nella specie, in applicazione del principio di cui alla massima, la Suprema Corte ha cassato la decisione di merito che aveva tratto il convincimento della riserva di proprietà dei cortili da parte degli originari proprietari dell'intero fabbricato non già all'esito di una valutazione completa ed esauriente del contratto di vendita costitutivo del condominio, ma sulla base di, una singola espressione in esso contenuta, riferita al "restante terreno" di cui i venditori si erano riservata la proprietà, senza chiarire se detto terreno si identificasse o meno con l'area cortilizia oggetto della controversia) (Cass. 11877/2002).

20. Cortili.

In tema di condominio degli edifici, la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., trova applicazione anche nel caso di cortile esistente tra più edifici limitrofi ma strutturalmente autonomi appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano (Cass. 3739/2018).

In materia di condominio degli edifici, lo spazio aereo sovrastante a cortili comuni - la cui funzione è di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano - non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentito a terzi, anche se comproprietari insieme ad altri, ai sensi dell'art. 840, comma 3, c.c., l'utilizzazione, ancorché parziale, a proprio vantaggio della colonna d'aria sovrastante ad area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa (Cass. 5551/2016).

Il cavedio (o chiostrina, vanella, pozzo luce), cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio condominiale, essendo destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (quali bagni, disimpegni, servizi), è sottoposto al regime giuridico del cortile, qualificato bene comune, salvo titolo contrario, dall'art. 1117, n. 1), c.c., senza che la presunzione di condominialità possa essere vinta dal fatto che al cavedio si



acceda solo dall'appartamento di un condomino o dal fatto che costui vi abbia posto manufatti collegati alla sua unità (nella specie, pilozza, scaldabagno, impianto di illuminazione), in quanto l'utilità particolare che deriva da tali fatti non incide sulla destinazione tipica e normale del bene in favore dell'edificio condominiale (*Cass. 17556/2014*).

Nell'ipotesi di lavori di manutenzione straordinaria limitati alla pavimentazione di un cortile condominiale, avente la funzione di dare aria e luce al condominio, di generico e indifferenziato calpestio e, altresì, di consentire l'accesso di veicoli, le relative spese vanno ripartite fra tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, mentre se detti lavori riguardano "anche" la struttura, le relative spese vanno ripartite in parti eguali fra tutti i condomini contitolari del cortile, da un lato, e i proprietari esclusivi dei garage, dall'altro (*Cass. 2243/2012*).

Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto; pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni (*Cass. 11812/2011*).

In tema di condominio degli edifici, la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., trova applicazione anche nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano (*Cass. 17993/2010*).

Tra le destinazioni accessorie del cortile comune, la cui funzione principale è quella di dare aria e luce alle varie unità immobiliari, rientra quella di consentire ai condomini l'accesso a piedi o con veicoli alle loro proprietà, di cui il cortile costituisce un accessorio, nonché la sosta anche temporanea dei veicoli stessi, senza che tale uso possa ritenersi condizionato dall'eventuale più limitata forma di godimento del cortile comune praticata nel passato (nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che aveva riconosciuto la validità della delibera condominiale con la quale, a maggioranza, si era stabilito che l'area scoperta annessa all'edificio condominiale poteva essere utilizzata dal



solo proprietario di un locale interno munito di passo carrabile, nel contempo vietando il parcheggio delle autovetture sull'area stessa; ha ritenuto la suprema corte che tale delibera si traducesse in un'illegittima esclusione del potere di uso della cosa comune da parte degli altri comproprietari) (Cass. 13879/2010).

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, comma 2, c.c. (in applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, e decidendo nel merito ha accolto l'opposizione di un condominio avverso la delibera con la quale le spese di riparazione del cortile comune erano state poste a carico per un terzo del condominio e per due terzi del proprietario esclusivo di un sottostante locale, ritenendosi che l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini) (Cass. 10858/2010).

21. Portineria e alloggio del portiere.

In tema di condominio negli edifici, per stabilire se un locale tra quelli indicati dall'art. 1117, n. 2), c.c. – suscettibili di utilizzazioni diverse ed anche autonome – sia comune, occorre accertare se, prima della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi sia stata, espressamente o di fatto, una destinazione del bene al servizio comune ovvero se questa gli sia stata sottratta (nella specie, nel riformare la sentenza impugnata, la Suprema Corte ha ritenuto che la contestuale messa in vendita, in uno alle altre unità immobiliari, del locale originariamente adibito, da parte dell'ente pubblico proprietario dell'intero stabile, ad alloggio del portiere, ne avesse determinato la sottrazione alla sua destinazione al servizio della cosa comune) (Cass. 14796/2017).

Il vincolo derivante da un'obbligazione *propter rem* – nella specie, destinazione



di locali a servizio di portineria – è trasmesso ai successivi acquirenti anche in mancanza di trascrizione (*Cass. 18501/2012*).

In tema di condominio negli edifici, per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 2), c.c., perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa; nè per vincere, in base al titolo, la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate nell'art. 1117, n. 2), c.c., sono sufficienti il frazionamento-accatastamento e la relativa trascrizione, eseguiti a domanda del venditore costruttore, trattandosi di atto unilaterale di per sé inidoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, e dovendosi invece riconoscere tale effetto solo al contratto di compravendita, in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti (*Cass. 11195/2010*).

In tema di condominio, le parti dell'edificio (locali per la portineria e per l'alloggio dei portiere ecc.) indicate al n. 2) dell'art. 1117 c.c. – che, al pari di quelle indicate ai n. 1) e 3) dello stesso articolo, sono oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo – sono anche suscettibili, a differenza delle parti dell'edificio di cui ai citati n. 1) e 3), di utilizzazione individuale, in quanto la loro destinazione al servizio collettivo dei condomini non si pone in termini di assoluta necessità; pertanto, in relazione ad esse, occorre accertare se l'atto, che nel caso concreto le sottrae alla presunzione di proprietà comune, contenga anche la risoluzione o il mantenimento del vincolo di destinazione derivante dalla loro natura, configurandosi, nel secondo caso, l'esistenza di un vincolo obbligatorio *propter rem*, fondato su una limitazione del diritto del proprietario e suscettibile di trasmissione, in favore dei successivi acquirenti dei singoli appartamenti, anche in mancanza di trascrizione (*Cass. 6474/2005*).

22. Impianti destinati all'uso comune.

Premesso che, a norma dell'art. 1117, n. 3), c.c., si presumono comuni i canali di scarico solo “fino al punto di diramazione” degli impianti ai locali di proprietà esclusiva, va escluso che rientri nella proprietà condominiale la c.d. braga (vale a dire, l'elemento di raccordo tra la tubatura verticale di pertinenza del singo-



lo appartamento e quella verticale di pertinenza condominiale), atteso che la stessa, a differenza della colonna verticale, che, raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, è funzionale all'uso di tutti i condomini, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento (*Cass. 1027/2018*).

In tema di condominio negli edifici, le spese del riscaldamento centralizzato sono legittimamente ripartite in base al valore millesimale delle singole unità immobiliari servite, ove manchino sistemi di misurazione del calore erogato in favore di ciascuna di esse, che ne consentano il riparto in proporzione all'uso (*Cass. 22573/2016*).

Il proprietario di un'unità immobiliare in condominio che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non sia servita dall'impianto di riscaldamento centralizzato non è comproprietario di tale impianto, non essendo questo legato alla sua unità dalla relazione di accessorietà che costituisce al fondamento tecnico del diritto di condominio e va considerata su base reale, in relazione a ciascun piano o porzione di piano in proprietà esclusiva; tale condizione non può essere modificata dall'iniziativa unilaterale del condomino proprietario di più unità immobiliari nello stesso edificio che crei un vincolo pertinenziale tra queste (*Cass. 24296/2015*).

In tema di condominio, le gronde, i doccioni ed i canali di scarico, che convogliano le acque meteoriche dalla sommità di un edificio condominiale, costituiscono parti comuni, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, ricadono tra i beni di cui all'art. 1117 c.c., senza che rilevi la circostanza che la copertura del fabbricato, dal quale provengano tali acque, sia costituita da tetto a falda, lastrico o terrazzo di proprietà esclusiva, né trovi applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art. 1126 c.c., il quale disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico propriamente inteso (*Cass. 27154/2014*).

La parte della colonna di scarico verticale del condominio - c.d. braga - che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra la colonna di scarico e lo scarico individuale dei singoli appartamenti, va qualificata come bene condominiale e non come proprietà esclusiva dei condòmini ai quali serve (fattispecie in tema di infiltrazioni d'acqua provenienti da una fessurazione della braga nella quale si innestano gli scarichi privati) (*Cass. 778/2012*). Ai sensi dell'art. 1117, n. 3), c.c., i canali di scarico sono oggetto di proprietà comune solo fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva; conseguentemente, poiché la «braga», quale elemento di raccordo



tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, è strutturalmente posta nella diramazione, essa non può rientrare nella proprietà comune condominiale, che è tale perché serve all'uso (ed al godimento) di tutti i condomini; in tale contesto, ne deriva che in ragione della disponibilità della suddetta parte dell'impianto in capo al singolo condomino, quest'ultimo deve esserne considerato custode e, quindi, responsabile *ex art. 2051 c.c.* per eventuali danni arrecati a terzi dalla sua rottura (*Cass. 19045/2010*).

La collocazione delle tubazioni di un impianto idrico destinato al servizio di alcuni appartamenti dell'edificio all'interno delle mura di uno di essi comporta, in virtù del rapporto di accessorietà necessaria fra beni di proprietà esclusiva e beni comuni che caratterizza il condominio degli edifici, l'instaurazione di un rapporto di comproprietà tra i condomini titolari delle unità immobiliari servite dall'impianto, in virtù del quale il titolare dell'appartamento in cui le tubazioni sono collocate, pur non subendo limitazioni nel suo autonomo ed esclusivo godimento, ha l'obbligo di consentirne e conservarne la destinazione al servizio comune, configurandosi l'impedimento all'utilizzazione del servizio da parte degli altri comproprietari come un uso illegittimo dei poteri a lui spettanti in qualità di comproprietario (principio enunciato dalla Suprema Corte in riferimento ad una fattispecie in cui il titolare dell'appartamento in cui erano collocate le tubazioni aveva chiuso la saracinesca dell'impianto) (*Cass. 7761/2010*). Poiché le spese per la sostituzione della caldaia comune attengono alla "conservazione" dell'impianto (cioè alla tutela dell'integrità materiale e, quindi, del valore capitale dello stesso), esse costituiscono oggetto di vere e proprie *obligationes propter rem* che, nascendo dalla contitolarità del diritto reale sull'impianto comune, sono dovute dai condomini in proporzione della quota che esprime la misura di appartenenza, ovvero in base ai millesimi; conseguentemente, ove nell'edificio condominiale vi siano locali (come cantine e box) non serviti dall'impianto di riscaldamento centralizzato, i condomini titolari – soltanto – della proprietà di tali locali, non sono contitolari dell'impianto centralizzato, non essendo questo legato da una relazione di accessorietà, cioè da un collegamento strumentale, materiale e funzionale all'uso o al servizio di quei beni; cosicché, venendo meno il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune dell'impianto, viene meno anche l'obbligazione *propter rem* di contribuire alle spese per la conservazione dello stesso (*Cass. 1420/2004*).



Art. 1117 bis c.c. *

(Ambito di applicabilità)

1. *Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.*

* Articolo inserito dall'art. 2, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Costituzione. - 2. Disciplina della comunione. - 3. Disciplina del condominio. - 4. Disciplina del doppio regime. - 5. Regolamento. - 6. Amministratore. - 7. Assemblea. - 8. Uso delle cose comuni. - 9. Innovazioni. - 10. Tabelle millesimali. - 11. Spese. - 12. Consorzi di urbanizzazione. - 13. Cooperative edilizie. - 14. Condominii di gestione.

1. Costituzione.

Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 ss. c.c., anche il c.d. supercondominio, viene in essere

ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, solo che singoli edifici, costituiti in altrettanti condominii, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi (Cass. 1344/2018).

Ai fini della configurabilità di un supercondominio, non è indispensabile l'esistenza di beni comuni a più edifici, compresi in una più ampia organizzazione condominiale, ma è sufficiente la presenza di servizi comuni agli stessi, quali, nella specie, i servizi di illuminazione, di rimozione dei rifiuti e di portineria (Cass. 19799/2014).

Ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere *ipso iure et facto*, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti; si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condominii, sono ricompresi in una più ampia organizzazio-



ne condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni – quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc. – in rapporto di accessorialità con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione (Cass. 19939/2012).

Il c.d. supercondominio, non diversamente da quanto previsto per il condominio ex art. 1177 c.c., viene in esistenza *ipso iure et facto*, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o approvazioni assembleari, quando singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Cass. 17332/2011).

È da escludersi che il supercondominio possa costituirsi solo per manifestazione di volontà dell'originario costruttore o di tutti i proprietari, essendo sufficiente a tal fine che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti o servizi legati – attraverso la relazione di accessorio a principale – con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Cass. 2305/2008).

2. Disciplina della comunione.

Con riguardo all'impianto per la distribuzione od anche il riscaldamento dell'acqua, che sia comune a fabbricati vicini, trovano applicazione le regole generali della comunione, non quelle particolari del condominio degli edifici; pertanto, il regolamento convenzionale per la gestione di detto impianto può essere modificato solo con la unanimità dei consensi di tutti i partecipanti, pure per quanto attiene alla nomina dell'amministratore, non essendo invocabili i criteri maggioritari previsti per i condomini degli edifici di cui agli artt. 1136 e 1138 c.c. (Cass. 9821/1991).

Qualora un complesso residenziale, composto da più palazzine, ciascuna con un proprio distinto condominio e propri organi rappresentativi, abbia spazi e manufatti in godimento comune, questi debbono ritenersi soggetti al regime della comunione in genere, e non a quello del condominio degli edifici, difettandone i relativi presupposti; pertanto, la nomina di un amministratore dei beni co-



muni, anche al fine della sua legittimazione ad agire per la tutela dei medesimi, non può discendere da deliberazione resa a norma dell'art. 1136 c.c., ma postula una manifestazione di volontà di tutti i partecipanti, ovvero le diverse procedure all'uopo contemplate dal regolamento contrattuale della comunione (Cass. 2923/1989).

3. Disciplina del condominio.

Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condominii, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. supercondominio), trovano applicazione le norme sul condominio negli edifici e non già quelle sulla comunione in generale, con la conseguenza che si applica la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento di tutti gli edifici, come nel caso degli impianti di acqua sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocabilmente destinate a ciascun edificio (Cass. 13883/2010).

Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condominii, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. supercondominio), legati tra loro dalla esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni – quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc. – in rapporto di accessorietà con i fabbricati, si applicano a dette cose, impianti, servizi le norme sul condominio negli edifici, e non quelle sulla comunione in generale (Cass. 9096/2000).

Il presupposto perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune è costituito dalla relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva agli impianti o ai servizi di uso comune, rendendo il godimento del bene comune strumentale al godimento del bene individuale e non suscettibile di autonoma utilità, come avviene invece nella comunione; detta relazione di accessorietà può sussistere anche se uno degli edifici o, al limite entrambi, non siano condomini, purché si tratti di edifici autonomi, atteso che l'art. 61 disp. att. c.c. individua l'autonomia della costruzione e non la gestione dell'edificio, come caratteristica rilevante in base alla quale l'art. 62 consente l'applicazione delle norme sul condominio alle parti, di cui all'art. 1117 c.c., rimaste comuni ai diversi edifici; in tal modo si configura,



specialmente con riferimento ai nuovi complessi immobiliari, un condominio *sui generis*, allargato, di tipo verticale, in cui ogni edificio autonomo, di proprietà esclusiva o costituente condominio, assume la figura di supercondominio, soggiacendo alla normativa condominiale (nella specie, la Suprema Corte ha, integrandone la motivazione, confermato sul punto la sentenza di merito, che aveva ravvisato l'esistenza di un supercondominio con riferimento alla rete fognaria e alle cisterne d'acqua in comune in un complesso immobiliare composto da edifici a destinazione residenziale ed edifici a destinazione paralberghiera) (Cass. 4973/2007).

4. Disciplina del doppio regime.

Per i complessi immobiliari che comprendono più edifici, anche se autonomi, è rimesso all'autonomia privata se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni edificio cui si affianca, in tale caso, un supercondominio; figura, quest'ultima, di creazione giurisprudenziale alla quale sono applicabili le norme relative al condominio, perché si verte nella materia delle parti comuni (indicate dagli artt. 1117 c.c. e 62 disp. att. c.c.) caratterizzate dal rapporto di accessorietà necessaria che le lega alle singole proprietà individuali, delle quali rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, come per esempio le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici dei complessi residenziali, mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture che invece sono dotate di una propria autonoma utilità, come per esempio le attrezzature sportive, gli spazi di intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio (Cass. 8066/2005).

Qualora un bene sia destinato al servizio di più edifici costituiti ciascuno in condominio, si determina fra i vari partecipanti non una comunione ma una situazione che integra l'ipotesi del supercondominio al quale si applicano estensivamente le norme sul condominio degli edifici giacché – in considerazione della relazione di accessorietà che si instaura per il collegamento materiale o funzionale fra proprietà individuali e beni comuni – questi ultimi non sono suscettibili, come invece nella comunione, di godimento od utilizzazione autonomi rispetto ai primi (la Suprema Corte, nel formulare il principio sopra richiamato, ha confermato la decisione dei giudici di appello che, qualificando come supercondominio la comunione delle fognature di acque poste al servizio di distinti



edifici costituiti in condominio, aveva applicato la disciplina in materia di condominio, ritenendo ammissibile l'impugnazione *ex art. 1137 c.c.* della delibera della relativa assemblea) (*Cass. 14791/2003*).

5. Regolamento.

La presenza, nel regolamento contrattuale di un supercondominio, del divieto di apportare modifiche strutturali, funzionali ed estetiche alle proprietà individuali rende superfluo, allorché si lamenti la sua violazione, l'esame giudiziale circa il rispetto, o meno, del decoro architettonico dell'intero complesso immobiliare. In tema di supercondominio, le clausole del regolamento contrattuale che assoggettino al peso della immutabilità ogni singola unità immobiliare oggetto di proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari, anche quando creino vincoli valevoli per gli aventi causa dalle parti originarie, non possono essere considerate nulle per violazione del principio del numero chiuso delle obbligazioni reali, giacché non costituiscono obbligazioni *propter rem*, dando, bensì, origine ad una servitù reciproca. Il regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (*Cass. 14898/2013*).

Clausole del regolamento condominiale di un "villaggio" costituito da lotti di proprietà individuale e parti comuni, recepite con la qualificazione di servitù reciproche nei singoli contratti di acquisto, le quali, per le modifiche esterne ed interne delle proprietà individuali, richiedano il benessere scritto, rispettivamente, di un tecnico incaricato dall'assemblea condominiale o dell'amministratore di condominio, danno luogo ai vincoli di carattere reale tipici delle servitù prediali e non a limitazioni di portata meramente obbligatoria - e quindi giustificano la condanna alla riduzione in pristino in caso di violazione - qualora le clausole stesse specificino i limiti di carattere sostanziale delle innovazioni (nella specie, era vietato per le innovazioni esterne unire le proprietà, costruire ad un'altezza superiore e superare determinate cubature e per quelle interne recare danno alle parti e agli impianti comuni, ledere i diritti dei terzi e violare



il regolamento; la pronuncia di merito, confermata in sede di legittimità, aveva ordinato la rimessione in pristino rispetto ad innovazioni come: ampliamento del seminterrato; costruzione di mansarde fuoriesposte, di balconi, di camini con focolare esterno; ampliamento di finestre, apertura di vedute ecc.; la suprema corte, peraltro, in relazione ai motivi di ricorso, si è limitata a constatare genericamente che il giudice di merito aveva accertato la violazione anche dei limiti obiettivi posti dalle clausole in questione) (*Cass. 11688/1999*).

6. Amministratore.

È nullo il regolamento contrattuale condominiale che determini, quali partecipanti all'assemblea del supercondominio, il collegio degli amministratori dei singoli edifici in luogo di tutti i condomini. Nell'ipotesi del supercondominio, la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio per gli atti conservativi, riconosciuta dagli artt. 1130 e 1131 c.c., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di richiedere le necessarie misure cautelari soltanto per i beni comuni all'edificio rispettivamente amministrato, non anche per quelli facenti parte del supercondominio, che, quale accorpamento di due o più singoli condominii per la gestione di beni comuni, deve essere gestito attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarlo e l'amministratore del supercondominio (*Cass. 19558/2013*).

Nel supercondominio i comunisti debbono nominare un amministratore che assicuri la gestione dei beni, comuni a tutti i condomini dei vari condomini, in difetto di che può intervenire, a richiesta degli interessati, il provvedimento dell'autorità giudiziaria ex art. 1129, comma 1, secondo periodo, c.c. (*Cass. 2305/2008*).

Allorquando i singoli proprietari di appartamenti facenti parte di un complesso immobiliare composto di più condominii (supercondominio), abbiano esperito, nei confronti della società costruttrice, azione di danni per non essere state messe loro a disposizione le prescritte aree di parcheggio, e siano intervenuti nel giudizio le amministrazioni condominiali dei vari fabbricati del complesso, deve ritenersi che la mancata realizzazione di tali aree di parcheggio, nella prescritta proporzione con le edificate volumetrie, si sia tradotta in una diminuzione di valore non solo delle singole unità immobiliari, alle quali le stesse avrebbero dovuto essere asservite, ma anche delle rimanenti aree scoperte, de-



stinate ad usi e servizi comuni dei vari condomini, la cui menomata fruibilità, dipendente dal sovraffollamento di veicoli nell'ambito del complesso immobiliare, si riverbera su tali parti comuni; pertanto, a tutela di queste, ben possono le assemblee dei condominii, ai sensi dell'art. 1131, comma 1, c.c., e con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., conferire incarico all'amministratore ad agire in giudizio, in rappresentanza della collettività condominiale, i cui partecipanti abbiano subito lesioni nei rispettivi e proporzionali diritti, essendo invece lo specifico mandato di ciascun condomino, o l'unanime delibera di tutti i partecipanti, richiesti solo per i diversi casi di azioni dirette a far valere diritti esclusivi dei singoli condomini (*Cass. 12395/2006*).

7. Assemblea.

Le delibere dell'assemblea del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale (conseguentemente, correggendo la motivazione dell'impugnata sentenza ai sensi dell'art. 384, comma 2, c.p.c., la Suprema Corte ha ritenuto che, nella specie, l'amministratore del supercondominio potesse rivolgersi direttamente ai singoli condomini per la riscossione delle rispettive quote di spesa). La clausola del regolamento consortile che preveda la partecipazione all'assemblea del supercondominio non già dei singoli condomini, ma dei delegati designati per ciascun esercizio dall'assemblea di ciascun condominio facente parte del complesso, è nulla, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1138, ultimo comma, e 1136 c.c., con conseguente nullità delle delibere adottate dall'assemblea consortile in tal modo costituita (nella specie, la nullità, sotto tale profilo, della delibera consortile è stata rilevata d'ufficio dalla corte di legittimità, in base al rilievo che, avendo il supercondominio agito per l'esecuzione della delibera impugnata, la nullità era rilevabile anche d'ufficio dal giudice, in ogni stato e grado del giudizio) (*Cass. 15476/2001*).

È a carico del condominio – o supercondominio – convenuto dal condomino per la declaratoria di nullità, assoluta o insanabile, della delibera perché adottata senza convocarlo, l'onere di dimostrare, anche mediante presunzioni, che invece tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati, ai sensi degli art. 1105, comma 3, e 1136, penultimo comma, c.c. (*Cass. 8199/1998*).



8. Uso delle cose comuni.

Nell'ipotesi di supercondominio, ciascun condomino, proprietario di alcuna delle unità immobiliari ubicate nei diversi edifici che lo compongono, è legittimato ad agire per la tutela delle parti comuni degli stessi ed a partecipare alla relativa assemblea, con la conseguenza che le disposizioni dell'art. 1136 c.c., in tema di formazione e calcolo delle maggioranze, si applicano considerando gli elementi reale e personale del medesimo supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le porzioni comprese nel complesso e da tutti i rispettivi titolari (nella specie, la Suprema Corte ha ravvisato la legittimazione del singolo condomino ad impugnare la sentenza inerente all'apposizione di cancelli su area antistante e comune agli edifici del supercondominio). In tema di condominio negli edifici, non ha ad oggetto un'innovazione, e non richiede, pertanto, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio, la deliberazione dell'assemblea con cui sia disposta l'apposizione di cancelli all'ingresso dell'area condominiale, al fine di disciplinare il transito pedonale e veicolare ed impedire l'ingresso indiscriminato di estranei, attenendo essa all'uso ed alla regolamentazione della cosa comune, senza alterarne la funzione o la destinazione, né sopprimere o limitare la facoltà di godimento dei condomini (*Cass. 4340/2013*).

9. Innovazioni.

Nel caso in cui la convenzione istitutiva di un supercondominio non si limiti a contemplare il servizio comune di portierato, ma ne indichi anche espressamente le modalità di soppressione, in deroga alla normativa condominiale, va cassata la sentenza del giudice del merito che, attribuendo alla predetta convenzione la natura di norma regolamentare, diretta ad organizzare un servizio comune, come tale modificabile con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2, c.c., abbia ritenuto valida la rinuncia al servizio di portierato deliberata a maggioranza dall'assemblea dei partecipanti ai condomini che ne usufruiscono, senza chiarire come l'anzidetta disposizione convenzionale non abbia natura (ma soltanto origine) contrattuale (*Cass. 12290/2001*).

10. Tabelle millesimali.

Il criterio da seguire per verificare la regolare costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni di un supercondominio deve fondarsi sull'identico



valore che, ai fini del riparto delle spese, è attribuito dapprima ai singoli edifici condominiali (c.d. lotto) e successivamente al valore che ha la proprietà di ciascun condomino all'interno di ciascun lotto (*Trib. Monza 25 maggio 1991*).

11. Spese.

In tema di spese condominiali, il regolamento di un condominio non integra, rispetto ad altro condominio facente parte del medesimo supercondominio, la “diversa convenzione” di cui all’art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., che si riferisce esclusivamente ad una ripartizione convenzionale tra gli interessati, diversa da quella legale, delle spese che i condomini di un edificio sono tenuti a sopportare, sicché è nulla la delibera che accolli ai condomini gli oneri relativi ad un altro fabbricato sul solo fondamento delle disposizioni regolamentari di quest’ultimo in assenza di espressa adesione (*Cass. 23688/2014*).

Le delibere dell’assemblea del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale (conseguentemente, correggendo la motivazione dell’impugnata sentenza ai sensi dell’art. 384, comma 2, c.p.c., la Suprema Corte ha ritenuto che nella specie l’amministratore del supercondominio potesse rivolgersi direttamente ai singoli condomini per la riscossione delle rispettive quote di spesa) (*Cass. 15476/2001*).

Nell’ipotesi di un bene comune (nella specie, centrale termica) che sia al servizio di più edifici condominiali (c.d. supercondominio), i comunisti debbono nominare un amministratore che ne assicuri la gestione, nell’interesse comune; pertanto, gli amministratori dei singoli condomini, potendo esercitare i poteri previsti dagli artt. 1130 e 1131 c.c. soltanto con riferimento all’edificio cui sono preposti, non sono legittimati a pretendere dai singoli condomini i contributi relativi all’esercizio della centrale termica, salvo che tale potere sia stato loro attribuito con deliberazione dell’assemblea dei comproprietari della centrale (*Cass. 5160/1993*).

12. Consorzi di urbanizzazione.

In tema di consorzio di urbanizzazione, atteso il nesso funzionale tra i beni di proprietà comune e i beni di proprietà esclusiva, il recesso del consorziato diretto alla liberazione dall’obbligo contributivo, in assenza di specifica previsio-



ne statutaria, non è disciplinato dall'art. 1104 c.c., che consente l'«abbandono liberatorio» nella comunione, bensì dall'art. 1118 c.c., che lo vieta nel condominio (*Cass. 20989/2014*).

Le disposizioni in materia di condominio possono ritenersi applicabili al consorzio costituito tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, pur appartenendo il consorzio alla categoria delle associazioni, in quanto non esistono schemi obbligati per la costituzione di tale ente, assumendo, per l'effetto, rilievo decisivo la volontà manifestata dagli stessi consorziati con la regolamentazione statutaria, e potendo, peraltro, l'intenzione di aderire al consorzio rivelarsi anche tacitamente, a meno che la legge o – come nella specie – lo statuto richiedano la forma espressa; ne consegue, altresì, che solo l'adesione al consorzio può far sorgere l'obbligazione di versare la quota stabilita dagli organi statutariamente competenti, legittimando la pretesa di pagamento dell'ente (*Cass. 22641/2013*).

I consorzi di urbanizzazione – consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi – sono figure atipiche, nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realtà, sicché il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile, deve avere riguardo, in primo luogo, alla volontà manifestata nello statuto e, solo ove questo non disponga, alla normativa delle associazioni o della comunione; ne consegue che, qualora lo statuto preveda la cessazione dell'appartenenza al consorzio per l'intervenuta alienazione del diritto reale e il subingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi dell'alienante, il nuovo proprietario subentra nel debito per le quote consortili, che è obbligazione *propter rem*, senza necessità della dichiarazione di recesso o della delibera di esclusione prescritte dall'art. 24 c.c. in materia di associazioni (*Cass. 2427/2012*).

Nei consorzi di urbanizzazione – consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche preordinate alla sistemazione od al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi – la natura, affermabile di regola, di associazione non riconosciuta si coniuga con un forte profilo di realtà, sicché la complessità della loro struttura, affidata all'autonomia privata, rende necessario accertare quale sia la volontà manifestata nello statuto, da cui dipende l'applicabilità della normativa in materia di associazione ovvero di quella in tema di comunione (*Cass. 10220/2010*).



13. Cooperative edilizie.

Ai sensi dell'art. 131 t.u. 28 aprile 1938, n. 1165 sull'edilizia popolare ed economica, sono devolute alla cognizione della commissione di vigilanza solo le controversie dipendenti dall'assegnazione dell'alloggio o dal rapporto sociale, mentre restano attribuite all'ago quelle concernenti le quote condominiali dovute all'amministrazione del condominio, costituitosi fra la cooperativa soggetta alle norme del menzionato testo unico e rimasta proprietaria degli alloggi non assegnati, e i soci divenuti proprietari degli altri alloggi, attenendo tali controversie al rapporto relativo al godimento dei servizi comuni e non al rapporto sociale (*Cass. 7453/1997*).

La controversia avente ad oggetto l'adempimento dell'obbligo di pagamento degli oneri condominiali in favore dell'amministrazione del condominio costituitosi fra una cooperativa soggetta alla normativa in tema di edilizia economica e popolare, rimasta proprietaria di alloggi non assegnati, ed altri soci divenuti proprietari a seguito della stipulazione del mutuo definitivo, è devoluta alla giurisdizione del giudice ordinario, esulando dal novero di quelle che sono ad essa sottratte secondo le speciali previsioni degli artt. 131 e 239 del Testo unico approvato col r.d. n. 1165/1938 (*Cass. 7153/1994*).

14. Condominii di gestione.

L'esistenza di un condominio «di fatto», tra assegnatari di case di abitazione, realizzate dall'Iacp (istituto autonomo case popolari), non determina nei singoli partecipanti l'obbligo del versamento dei contributi condominiali ai sensi dell'art. 1123 c.c. in quanto, la gestione autonoma delle parti comuni dell'edificio è legittimamente esercitata, ai sensi dell'art. 24 d.p.r. n. 1035/1972, solo se preventivamente autorizzata dall'ente a seguito di apposita richiesta formulata dal sessanta per cento degli assegnatari (*Cass. 2760/2008*).

Nell'ambito degli edifici destinati ad alloggi popolari ed economici la gestione relativa all'uso ed al godimento delle cose comuni può essere trasferita dall'ente proprietario degli alloggi ai soci assegnatari inquilini, i quali costituiscano, prima del formale trasferimento in loro favore della proprietà, un apposito "condominio di gestione"; peraltro, ai fini della costituzione del condominio di gestione, occorre l'accordo di tutti gli interessati, che comunque può essere espresso senza particolari formalità (*Cass. 23329/2006*).



In tema di cooperative edilizie a contributo erariale, la stipula del mutuo individuale – determinando l’acquisto della proprietà dell’alloggio da parte del socio assegnatario, che assume la qualità di semplice mutuatario dell’ente erogatore del mutuo – comporta la nascita del condominio fra gli assegnatari acquirenti, atteso che l’edificio passa dal regime di proprietà indivisa a quello di proprietà frazionata; spetta, pertanto, al condominio, in persona dell’amministratore, il diritto-dovere di esigere, anche in sede contenziosa, i contributi dovuti dagli ex assegnatari (nella specie, la Suprema Corte, nel ritenere la legittimazione del condominio a pretendere il pagamento dei contributi condominiali dovuti dagli ex assegnatari, ha escluso la rappresentanza – sostanziale e processuale – nei confronti dei terzi del presidente della cooperativa, sul rilievo che la disciplina speciale di cui al r.d. n. 1165/1938 non trova applicazione dopo la stipulazione del contratto di mutuo individuale, anche se gli alloggi non siano stati riscattati) (Cass. 17031/2006).

In tema di amministrazione e rappresentanza in giudizio degli stabili di proprietà degli istituti autonomi case popolari (Iacp), il c.d. condominio di gestione, costituito tra gli assegnatari di alloggi popolari prima dell’effettivo trasferimento in proprietà degli alloggi stessi, tende a realizzare finalità di gestione diretta da parte degli interessati secondo schemi formalmente omogenei a quelli del condominio in senso tecnico, con la conseguenza che ad esso (ed al suo amministratore) spetta la *legitimatio ad causam* per tutte le vicende processuali relative alla regolamentazione della gestione delle cose comuni ed al recupero delle quote di spesa dovute dai singoli assegnatari per la partecipazione al godimento dei servizi di comune utilità (nel caso di specie si era costituito, su sollecitazione dello Iacp, un condominio provvisorio; la Suprema Corte, anche sulla base del citato principio, ha confermato la sentenza di merito che aveva condannato l’occupante custode di un’unità immobiliare di proprietà dello Iacp al pagamento dei contributi condominiali, respingendo le doglianze di quello in ordine all’inesistenza del condominio, con conseguente difetto della legittimazione ad agire nei suoi confronti, alla nullità del relativo regolamento, delle delibere assembleari e delle tabelle millesimali) (Cass. 9644/2006).



Art. 1117 ter c.c. *

(Modifica delle destinazioni d'uso)

1. *Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.*
2. *La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.*
3. *La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.*
4. *La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.*
5. *Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.*

* Articolo inserito dall'art. 2, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).



Art. 1117 quater c.c.*

(Tutela delle destinazioni d'uso)

1. In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

* Articolo inserito dall'art. 2, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).



Art. 1118 c.c.*

(Diritti dei partecipanti sulle parti comuni)

1. *Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.*
2. *Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.*
3. *Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.*
4. *Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.*

* Articolo modificato dall'art. 3 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Valore dell'unità immobiliare e quota di contribuzione. - 2. Approvazione delle tabelle millesimali. - 3. Modifica della destinazione d'uso dell'unità immobiliare. - 4. Rinuncia al diritto sulle parti comuni. - 5. Rinuncia all'uso delle parti comuni. - 6. Distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento. - 7. Esclusione dal godimento del servizio di riscaldamento.

1. Valore dell'unità immobiliare e quota di contribuzione.

In tema di c.d. condominio minimo, in mancanza di tabelle regolarmente approvate, la quota di partecipazione alle spese gravante sui singoli proprietari deve essere determinata dal giudice in base alla disciplina del condominio di edifici di cui all'art. 1123 c.c. e, quindi, tenendo conto del valore delle loro proprietà esclusive, e non, invece, applicando la regolamentazione in materia di comunione prevista dall'art. 1101 c.c., secondo la quale, in assenza di altra indicazione degli accordi, le quote si presumono uguali (Cass. 9280/2018).

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà



esclusiva (quali l'estensione) che quelli estrinseci (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze di tali proprietà esclusive, come i giardini, poiché consentono un migliore godimento degli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del loro valore patrimoniale (*Cass. 21043/2017*).

Mentre in tema di ripartizione delle spese condominiali è consentito all'assemblea di determinare, a titolo di acconto e salvo conguaglio, in via provvisoria delle quote (millesimi) di partecipazione alle spese comuni, al contrario l'assemblea dei comunisti non ha il potere di determinare in via provvisoria le singole quote di contribuzione dei partecipanti alla comunione alle spese comuni, giacché la misura di tale contribuzione, ove non stabilita dal titolo, è prevista, in via paritaria, dall'art. 1101 c.c. (*Cass. 11264/2011*).

In tema di ripartizione delle spese condominiali, la mancanza di tabelle millesimali applicabili in relazione alla spesa effettuata consente all'assemblea di adottare, a titolo di acconto e salvo conguaglio, tabelle provvisorie, per le quali è sufficiente che la delibera sia assunta a maggioranza, essendo l'unanimità necessaria soltanto per l'approvazione delle tabelle definitive (*Cass. 24670/2006*). In tema di condominio, il criterio per la identificazione delle quote di partecipazione ad esso, derivando dal rapporto fra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà singola, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione delle tabelle millesimali, la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari (*Cass. 3264/2005*).

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione) che elementi estrinseci (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, tra le quali possono essere considerati i giardini in proprietà esclusiva di singoli condomini, in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile (*Cass. 12018/2004*).

2. Approvazione delle tabelle millesimali.

In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiara-



to di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla “diversa convenzione” di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle; ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, all'approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nell'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito (*Cass. 1848/2018*).

La delibera condominiale che, a maggioranza ed in deroga al criterio legale del consumo effettivamente registrato o del valore millesimale delle singole unità immobiliari servite, ripartisca in parti uguali tra queste ultime le spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato è, indipendentemente dal precedente criterio di riparto adottato nel condominio, nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condomini, quale espressione della loro autonomia negoziale (*Cass. 19651/2017*).

L'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine suffi-



ciente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.; infatti, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, fonte che è costituita dalla legge stessa, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica (*Cass. 4569/2014*).

In tema di condominio degli edifici, ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali non è necessario il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (*Cass. 18477/2010*).

L'art. 1123 c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime; in tale ultima ipotesi, ove una clausola del regolamento di condominio stabilisca per una determinata categoria di condomini l'esenzione dal concorso in qualsiasi tipo di spesa (comprese quelle di conservazione) in ordine ad una determinata cosa comune, essa comporta il superamento nei riguardi di detta categoria di condomini della presunzione di proprietà su detta parte del fabbricato (*Cass. 5975/2004*).

Alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini (*Cass. 641/2003*).

3. Modifica della destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Poiché la determinazione dei valori proporzionali avviene tenendo conto delle caratteristiche proprie degli immobili, e non anche della eventuale possibile destinazione cui sono adibiti in concreto – che è determinata, soprattutto, da valutazioni puramente soggettive, e cioè dalle personali necessità e dalla convenienza economica – consegue che, ove le caratteristiche obiettive dell'immobile, prese in esame nel determinare gli elementi necessari per il calcolo dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari, rimangano immutate, e cambi soltanto la situazione esterna, che non comporta dirette conseguenze



sulle caratteristiche proprie dell'immobile, ma soltanto sulla sua maggiore o minore valorizzazione economica, non sussistono né gli estremi dell'errore, né delle mutate condizioni dell'edificio per disporre la revisione delle tabelle millesimali (*Trib. Parma 14 gennaio 1998*).

4. Rinuncia al diritto sulle parti comuni.

La rinuncia di un condomino al diritto sulle cose comuni è vietata, ai sensi dell'art. 1118 c.c., in caso di condominialità "necessaria" o "strutturale", per l'incorporazione fisica tra cose comuni e porzioni esclusive ovvero per l'indivisibilità del legame attesa l'essenzialità dei beni condominiali per l'esistenza delle proprietà esclusive, non anche nelle ipotesi (nella specie, un locale seminterrato) di condominialità solo "funzionale" all'uso e al godimento delle singole unità, che possono essere cedute anche separatamente dal diritto di condominio sui beni comuni (*Cass. 18344/2015*).

La clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale viene esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni, è nulla, poiché con essa si intende attuare la rinuncia di un condomino alle predette parti, vietata dal capoverso dell'art. 1118 c.c. (*Cass. 1680/2015*).

Nei consorzi di urbanizzazione, i partecipanti non possono sottrarsi alle spese per la conservazione dei beni comuni posti al servizio delle proprietà esclusive dei medesimi, mediante rinuncia alla proprietà, in difetto di diversa disciplina contenuta nell'atto costitutivo o nello statuto (*Cass. 286/2005*).

In tema di rinuncia di un condomino al diritto sulle cose comuni, vietata dall'art. 1118 c.c., la cessione della proprietà esclusiva non può essere separata dal diritto sui beni comuni soltanto quando le cose comuni e i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva siano - per effetto di incorporazione fisica - indissolubilmente legate le une alle altre oppure nel caso in cui, pur essendo suscettibili di separazione senza pregiudizio reciproco, esista tra di essi un vincolo di destinazione che sia caratterizzato da indivisibilità per essere i beni condominiali essenziali per l'esistenza ed il godimento delle proprietà esclusive; qualora, invece, i primi siano semplicemente funzionali all'uso e al godimento delle singole unità, queste ultime possono essere cedute separatamente dal diritto di condominio sui beni comuni, con la conseguenza che in tal caso la presunzione di cui all'art. 1117 c.c. risulta superata dal titolo (nella specie, la Suprema Corte



ha confermato la impugnata sentenza la quale aveva ritenuto valida la clausola contrattuale con cui, nell'atto di vendita di due locali siti a piano terra e con ingresso diretto dalla via pubblica, era stato imposto all'acquirente il divieto di utilizzare la porta di ingresso, l'androne e il vano scala dell'edificio condominiale sul rilievo che l'uso dei beni condominiali in oggetto non era essenziale per l'utilizzazione dei locali di proprietà esclusiva) (Cass. 12128/2004).

5. Rinuncia all'uso delle parti comuni.

L'“uso esclusivo” su parti comuni dell'edificio riconosciuto, al momento della costituzione di un condominio, in favore di unità immobiliari in proprietà esclusiva, al fine di garantirne il migliore godimento, incide non sull'appartenenza delle dette parti comuni alla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà di godimento fra i condomini, che avviene secondo modalità non paritarie determinate dal titolo, in deroga a quello altrimenti presunto ex artt. 1102 e 1117 c.c.; tale diritto non è riconducibile al diritto reale d'uso previsto dall'art. 1021 c.c. e, pertanto, oltre a non mutuarne le modalità di estinzione, è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito, che aveva respinto la domanda del condominio attore, tesa ad accertare che il diritto d'uso esclusivo su due porzioni del cortile, concesso con il primo atto di vendita dall'originario unico proprietario dell'intero edificio in favore di un'unità immobiliare e menzionato anche nell'allegato regolamento, non era cedibile, né poteva eccedere i trent'anni) (Cass. 24301/2017).

In tema di condominio, e con riferimento alle parti comuni dell'edificio, il termine “godimento” designa due differenti realtà, quella della utilizzazione obbiettiva della *res*, e quella del suo godimento soggettivo in senso proprio, con la prima intendendosi l'utilità prodotta (indipendentemente da qualsiasi attività umana) in favore delle unità immobiliari dall'unione materiale o dalla destinazione funzionale delle cose, degli impianti, dei servizi (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, lastrici solari, cortili), la seconda concretantesi, invece, nell'uso delle parti comuni quale effetto dell'attività personale dei titolari dei piani o porzioni di piano (utilizzo di anditi, stenditoi, ascensori, impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento); nondimeno, talune delle parti comuni elencate nell'art. 1117 c.c. (solitamente destinate a fornire utilità oggettiva ai condomini) sono, talora, suscettibili anche di uso soggettivo, uso,



perverso, particolare ed anomalo, diverso, cioè, da quello connesso con la funzione peculiare di tali parti ed indipendentemente dalla relativa funzione strumentale (i muri maestri utilizzati, ad esempio, per l'applicazione di vetrine o insegne luminose), con la conseguenza che i cortili, funzionalmente destinati a fornire aria e luce al fabbricato (destinazione "oggettiva") ben possono esser destinati (anche) ad un uso soggettivo (sistemazione di serbatoi, deposito merci, parcheggio auto), di talché, pur costituendo "normalmente" oggetto di trasferimento consequenziale al trasferimento della proprietà del piano o porzione di piano, purtuttavia, possono, *ex titulo*, formare, quanto al relativo godimento soggettivo, oggetto di diversa pattuizione, quale, come nella specie, l'esclusione dal trasferimento della relativa quota di comproprietà dell'uso (soggettivo) come parcheggio auto, specie qualora il cortile stesso non risulti sufficiente ad ospitare le autovetture di tutti i condomini (sì che la clausola di esclusione de qua appare destinata a perseguire interessi non immeritevoli di tutela); peraltro, nell'ipotesi di cessione a terzi di un uso siffatto della cosa comune, non è al singolo condomino che spetta la legittimazione alla cessione stessa, essendo, all'uopo, necessario il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, giusta disposto dell'art. 1108, comma 3, c.c. (Cass. 2255/2000).

Il proprietario del lastrico solare in un condominio può rinunciare al particolare diritto di uso di tale parte comune, a norma dell'art. 1104 c.c., facendo trasferire a tutti gli altri condomini il godimento particolare del bene, con la conseguenza che viene ad estinguersi anche l'obbligo, originariamente previsto a carico del condomino rinunciante, di pagamento della quota di spese che la legge ricollega a tale godimento (Cass 3294/1996).

6. Distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

In tema di condominio negli edifici, è valida la clausola del regolamento contrattuale che, in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ponga, a carico del condomino rinunciante o distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condomini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e, dunque, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco, suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali



dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito, che aveva affermato la legittimità di una deliberazione assembleare recettiva di una specifica clausola del regolamento contrattuale ed impositiva, a carico dei condomini distaccatisi dall'impianto centralizzato di riscaldamento, dell'"obbligo di pagare la metà del contributo" per l'uso dell'impianto medesimo) (Cass. 12580/2017).

In tema di condominio negli edifici, è nulla la clausola del regolamento che, in ipotesi di legittimo distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato – perché operato senza pregiudicarne il funzionamento – ponga, a carico del condomino distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, in quanto il regolamento costituisce un contratto atipico, meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento, mentre una clausola siffatta, oltre a vanificare il principale ed auspicato beneficio che il condomino mira a perseguire distaccandosi dall'impianto comune, si pone in contrasto con l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo, come emergente dagli artt. 1118, comma 4, c.c. (nel testo successivo alla novella apportata dalla legge n. 220/2012), 26, comma 5, della legge n. 10/1991 e 9, comma 5, del d.lgs. n. 102/2014 (Cass. 11970/2017).

L'art. 1118 c.c., come modificato dalla legge n. 220/2012, consente al condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato – di riscaldamento o di raffreddamento – condominiale ove una siffatta condotta non determini notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto stesso o aggravi di spesa per gli altri condomini, e dell'insussistenza di tali pregiudizi quel condomino deve fornire la prova, mediante preventiva informazione corredata da documentazione tecnica, salvo che l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria, autonoma valutazione del loro non verificarsi (Cass. 22285/2016).

Il diritto a chiedere, a determinate condizioni, il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, non può che valere per il futuro e non comporta la possibilità di chiedere restituzioni o danni, non potendo la rinuncia del singolo condomino comportare un maggior aggravio per gli altri (Cass. 24209/2014).

In tema di condominio negli edifici, il condomino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a di-



staccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune (che costituisce un accessorio di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c.), ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione né uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale (Cass. 8750/2012).

Poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono *obligationes propter rem*, è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento – anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini – purché l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, comma 2, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso; né può rilevare, in senso impediente, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest'ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento (Cass. 19893/2011).

In tema di distacco dall'impianto di riscaldamento comune, agli effetti dell'accertamento dello squilibrio termico che ne consegue (e, quindi, della legittimità della rinuncia all'uso del riscaldamento centralizzato) vanno escluse quelle variazioni di temperatura (in diminuzione) che potrebbero comunque verificarsi nelle unità immobiliari prossime all'appartamento distaccato, quale effetto – anziché del distacco – del non uso dell'impianto da parte del proprietario che, per sua scelta, decidesse di chiudere i propri radiatori (Cass. 11857/2011).

Il condomino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale; pertanto, è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condomini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, posto che l'impianto centralizzato



costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i predetti potranno comunque riallacciare la propria unità immobiliare (Cass. 7708/2007).

Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dell'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se prova che, dalla sua rinuncia e dal distacco, non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio; soddisfatta tale condizione, egli è obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre è esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso (Cass. 15079/2006).

In materia di condominio negli edifici, la previsione, nel regolamento condominiale, dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento svincolato dall'effettivo godimento del servizio – il cui fondamento va ravvisato nell'esigenza di disincentivare il distacco quale fonte di squilibrio sotto il profilo tecnico ed economico dal riscaldamento centralizzato, ben potendo i condomini, in esplicazione della loro autonomia privata, assumere peraltro in via negoziale la prevista obbligazione corrispettiva – va ricondotta non già nell'ambito della regolamentazione dei servizi comuni, bensì in quello delle disposizioni che attribuiscono diritti o impongono obblighi ai condomini; ne consegue che essa non è modificabile da delibera assembleare, se non con l'unanimità dei consensi (Cass. 1558/2004).

Poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono *obligationes propter rem* – e per questo il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'art. 1118, comma 2, c.c., che invece, significativamente, nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni – è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento (purché questo non ne sia pregiudicato), con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, comma 2, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; è invece obbligato a sostenere le spese dell'eventuale aggravio derivato alle spese di gestione di tale servizio, compensato dal maggiore calore di cui beneficia anche il suo appartamento (Cass. 8924/2001).

La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo con-



domino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima, quando l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio, solo nel caso in cui il regolamento di condominio di natura contrattuale non la vieti esplicitamente (nella specie, la Suprema Corte ha affermato che il regolamento condominiale, anche se contrattuale, mentre non può consentire la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato con esonero dalle spese, può, invece, prevedere il divieto dal distacco non essendo detto divieto in contrasto con la disciplina dell'uso della cosa comune) (*Cass. 6923/2001*).

7. Esclusione dal godimento del servizio di riscaldamento.

Il singolo condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura sinallagmatica relativo al buon funzionamento degli impianti condominiali (nella specie, l'impianto elettrico comune), che possa essere esercitato mediante un'azione di condanna della stessa gestione condominiale all'adempimento corretto della relativa prestazione contrattuale, trovando causa l'uso dell'impianto che ciascun partecipante vanta nel rapporto di comproprietà delineato negli artt. 1117 ss. c.c.; ne consegue che il condomino non ha azione per richiedere la messa a norma dell'impianto medesimo, potendo al più avanzare, verso il condominio, una pretesa risarcitoria nel caso di colpevole omissione nella sua riparazione o adeguamento, ovvero sperimentare altri strumenti di reazione e di tutela, quali, ad esempio, le impugnazioni delle deliberazioni assembleari *ex art. 1137 c.c.*, i ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore *ex art. 1133 c.c.*, la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore *ex art. 1129, comma 11, c.c.*, o il ricorso all'autorità giudiziaria in caso di inerzia agli effetti dell'*art. 1105, comma 4, c.c.* (*Cass. 16608/2017*).

Il proprietario di un'unità immobiliare in condominio che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non sia servita dall'impianto di riscaldamento centralizzato non è comproprietario di tale impianto, non essendo questo legato alla sua unità dalla relazione di accessorietà che costituisce al fondamento tecnico del diritto di condominio e va considerata su base reale, in relazione a ciascun piano o porzione di piano in proprietà esclusiva; tale condizione non può essere modificata dall'iniziativa unilaterale del condomino proprietario di più unità immobiliari nello stesso edificio che crei un vincolo pertinenziale tra queste (*Cass. 24296/2015*).



L'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 c.c. non trova applicazione nei rapporti tra condominio e singoli condomini; ne consegue che, ove si discuta di servizio di erogazione idrica e la fruizione dell'acqua sia in concreto dimostrata dalla misurazione mediante un contatore dei consumi, la controversia relativa alla quantità di acqua consumata non attiene all'effettività del servizio, ma al corrispettivo della prestazione ricevuta, in relazione alla quale la delibera condominiale di approvazione e riparto del consuntivo di spesa, ove non impugnata, assume necessariamente efficacia vincolante (Cass. 10816/2009).

Il singolo condomino non è titolare nei confronti del condominio di un diritto di natura sinallagmatica, posto che l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali trova causa nella disciplina del condominio, e non in un rapporto contrattuale che obblighi la controparte ad una controprestazione; da ciò consegue che, nel caso di cattivo funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento, il condomino che lamenti l'insufficiente grado di riscaldamento del proprio appartamento e la colpevole omissione del condominio nel provvedere alla sua riparazione, potrà pretendere da quest'ultimo il risarcimento del danno subito, ma non la restituzione dei contributi versati per il godimento di un servizio che è pur sempre – entro determinati limiti – stato fornito (Cass. 12956/2006).

L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento (come di ogni altra parte comune) non viene meno per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore né, quest'ultima circostanza, può giustificare un esonero dal contributo; tuttavia, in caso di insufficiente erogazione della giusta quantità di calore, il condomino può far valere la lesione al suo diritto ad una adeguata erogazione di calore, previo accertamento giudiziale del danno subito e della sua liquidazione, riferibile, da un lato, ai contributi pagati – a questo scopo – al condominio e, da un altro lato, alle spese affrontate per supplire – con propri mezzi – alla carente erogazione del servizio centralizzato (Cass. 12596/2002).

Al regolamento condominiale, sia pure di natura contrattuale, non sono applicabili le norme dettate per i contratti a prestazioni corrispettive e, in particolare, la disciplina dell'eccezione di inadempimento, atteso che il principio *inadimplenti non est adimplendum* trae origine dal nesso di interdipendenza che, nei contratti sinallagmatici, lega le prestazioni delle parti, mentre le obbligazioni assunte dai condomini con il regolamento contrattuale sono indipendenti



l'una dall'altra e garantiscono contemporaneamente il diritto di tutti i contraenti; ne consegue che, in ipotesi di violazione del regolamento condominiale contrattuale effettuata da un condomino, ciascuno degli altri condomini può richiedere, oltre al risarcimento, la riduzione in pristino, senza che possano essere opposte eventuali violazioni del suddetto regolamento cui il richiedente medesimo abbia dato causa (*Cass. 977/2000*).



Art. 1119 c.c.*

(Indivisibilità)

1. Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione non possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

* Articolo modificato dall'art. 4 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Differenze rispetto alla comunione. – 2. Peculiarità nel condominio. – 3. Regolamento di condominio. – 4. Requisiti per la divisione. – 5. Casistica.

1. Differenze rispetto alla comunione.

La divisione di un bene, ai sensi dell'art. 1112 c.c., non può comportare limitazioni al contenuto dei diritti precedentemente esercitati o comunque spettanti ad uno dei condividendi: pertanto, sulle parti del bene comune non divisibili in relazione alla norma citata, è conforme a diritto che il giudice chiamato a decidere sull'azione di divisione stabilisca il permanere della comunione (Cass. 7044/2015).

In tema di scioglimento della comunione, la disposizione dell'art. 1111, comma 2, c.c. – in base alla quale il patto di rimanere in comunione non può, comunque, avere una durata superiore ai dieci anni – benché sia analogicamente applicabile anche alle disposizioni testamentarie a titolo particolare, trova un limite implicito nella regola dettata dal successivo art. 1112 c.c., secondo cui lo scioglimento non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso cui sono destinate; l'accertamento in fatto sulla concreta divisibilità del bene è devoluto all'esame del giudice di merito (Cass. 5261/2011).

In tema di scioglimento della comunione, la disposizione di cui all'art. 1112 c.c., che stabilisce l'indivisibilità del bene nel caso in cui la sua assegnazione in proprietà esclusiva ad uno dei condividendi ne comporti la cessazione dall'uso cui esso è destinato, trova applicazione esclusivamente nel caso in cui allo scioglimento della comunione si pervenga per via giudiziale, in quanto, nello scioglimento convenzionale, il potere dei comproprietari di addivenire allo



scioglimento e di disporre dei beni implica anche il potere di mutarne l'uso e la destinazione originaria, sicché la possibilità di divisione del bene non trova altri impedimenti se non quelli derivanti da ragioni fisiche o da vincoli posti da leggi speciali (*Cass. 7274/2006*).

2. Peculiarità nel condominio.

Nel caso di edificio in condominio composto da due soli partecipanti (c.d. condominio minimo), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da uno dei condomini è disciplinato non già dall'art. 1110 c.c., ma dall'art. 1134 c.c., in base al quale il diritto al rimborso è riconosciuto soltanto per le spese urgenti, e cioè per quelle impellenti, che devono essere eseguite senza ritardo e la cui erogazione non può essere differita senza danno (*Cass. 2046/2006*).

I condomini possono convenire, in forza della loro autonomia negoziale, che taluni beni costituiscano parti comuni, al fine di conferire loro una destinazione indisponibile senza il consenso di tutti e di estendere loro il regime della indivisibilità ed inseparabilità che è proprio delle parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c. e che impedisce al singolo condomino di disporre di queste parti indipendentemente dalla sua proprietà esclusiva senza il consenso degli altri (*Cass. 6036/1995*).

3. Regolamento di condominio.

In tema di condominio di edifici, come è possibile che un complesso immobiliare ed un gruppo di immobili si frazioni per certi beni o servizi in più condominii e conservi, invece, per i servizi più generali un condominio unico (art. 1123, comma 3, c.c., e artt. 61, 62 disp. att. c.c.), così è consentito che più edifici, contigui, formanti altrettanti distinti condomini, abbiano o creino beni destinati al servizio di tutti e, quindi, di proprietà comune. Ne consegue che anche a questi beni, cortili, impianto di riscaldamento o altri beni destinati al servizio di più edifici distinti e a questi comuni, si applicano le norme del condominio degli edifici e, quindi, anche il principio che i regolamenti contrattuali possono essere modificati solo per comune volontà di tutti i partecipanti e che può essere esclusa (senza il limite temporale previsto dall'art. 1111 c.c. in tema di comunione ordinaria) con tali regolamenti, la facoltà di recesso della comunione senza il consenso degli altri condomini (*Cass. 1553/1963*).



4. Requisiti per la divisione.

In tema di condominio di edifici, poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o minore comodità di uso, cui fa riferimento l'art. 1119 c.c. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata, oltre che con riferimento all'originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione (nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito la quale, con motivazione ritenuta congrua, aveva disposto lo scioglimento del condominio relativamente al giardino circostante l'edificio, alla soffitta ed allo scantinato della casa, e deciso di non procedere, invece, alla divisione della terrazza comune) (*Cass. 867/2012*).

In tema di condominio di edifici, poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o minore comodità di uso cui fa riferimento l'art. 1119 c.c. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata oltre che con riferimento alla originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione (nella specie, il progetto di divisione di una terrazza comune avrebbe privato il condominio assegnatario di una porzione, della veduta sul mare consentitagli nella permanenza dello stato di indivisione) (*Cass. 7667/1995*).

Nel condominio edilizio, le parti comuni dell'edificio possono essere divise purché la divisione possa farsi senza rendere più incomodo a ciascun condomino l'uso della proprietà singola servita dalla dividenda parte comune, in quanto ne sia resa meno facile la diretta fruizione ovvero venga ridotta l'utilità ricavabile dal bene condominiale in funzione della proprietà individuale. (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza del merito, con cui era stato dichiarato indivisibile un cortile, destinato, dopo la divisione, a fabbricarvi autorimesse, in considerazione delle limitazioni di luce e delle immissioni moleste che ne sarebbero derivate agli appartamenti dei piani inferiori nonchè dell'impossibilità di destinare il cortile stesso a giardino) (*Cass. 4806/1978*).

Le parti comuni dell'edificio condominiale non sono soggette a divisione, non già in quanto cesserebbero, se divise, di servire all'uso cui sono state destinate,



ma solo in quanto la divisione impedirebbe o renderebbe più incomodo il godimento dei locali di proprietà esclusiva di ciascun condomino (*Cass. 2151/1963*).

5. Casistica.

In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare che adibisce l'area cortiliva a parcheggio e assegna i singoli posti auto non determina la divisione del bene comune, limitandosi a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario, sicché essa non richiede il consenso di tutti i condomini, né attribuisce agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata (*Cass. 6573/2015*). La delibera condominiale con la quale si decide di adibire il cortile comune – di ampiezza insufficiente a garantire il parcheggio delle autovetture condominiali – a parcheggio dei motoveicoli, con individuazione degli spazi, delimitazione ed assegnazione degli stessi ai singoli condomini, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 c.c., non comportando tale assegnazione una trasformazione della originaria destinazione del bene comune, o l'inservibilità di talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino (*Cass. 5997/2008*).

Tra le cose comuni ed i piani o le porzioni di piano può, anzitutto, sussistere un legame materiale di incorporazione che rende le prime indissolubilmente legate alle seconde ed essenziali per la stessa esistenza o per l'uso di queste, dalle quali i beni comuni (muri, pilastri, travi portanti, tetti, fondazioni, ecc.) non possono essere separati; può ravvisarsi, poi, una congiunzione tra cose che possono essere fisicamente separate senza pregiudizio reciproco, che è data dalla destinazione, la quale, a sua volta, importa un legame di diversa resistenza a seconda che le parti comuni siano essenziali per l'esistenza ed il godimento delle unità singole, nel qual caso il vincolo di destinazione è caratterizzato dalla indivisibilità, ovvero che siano semplicemente funzionali all'uso e al godimento delle stesse, nel qual caso la cessione in proprietà esclusiva può essere separata dal diritto di condominio sui beni comuni sicché la presunzione di cui all'art. 1117 c.c. risulta superata dal titolo (*Cass. 962/2005*).

Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad



uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni; la presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti (*Cass. 3257/2004*).

Rientrano tra le parti comuni dell'edificio (art. 1117 c.c.) e, in caso di divisione dell'edificio cui i detti spazi accedono, vi restano compresi anche se l'atto di divisione abbia ommesso di inserirli tra le parti comuni, i c.d. volumi tecnici, ossia quelli destinati a contenere gli impianti tecnici del fabbricato (quali i vani ascensore, caldaia, autoclave, contatori) o altri beni comuni (quale il vano scale) e quelli insuscettibili di separato o autonomo godimento, per essere vincolati all'uso comune, in virtù della loro naturale destinazione o della loro connessione materiale e strumentale rispetto alle singole parti dell'edificio (*Cass. 4528/2003*).



Art. 1120 c.c. *

(Innovazioni)

1. *I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.*

2. *I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:*

1) *le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;*

2) *le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;*

3) *l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.*

3. *L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.*

4. *Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.*

* Articolo modificato dall'art. 5 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).



SOMMARIO: 1. Concetto di innovazione. – 2. Modificazione delle parti comuni. – 3. Mutamento della destinazione d'uso. – 4. Manutenzione ordinaria e straordinaria. – 5. Soppressione di un servizio. – 6. Adeguamento degli impianti. – 7. Barriere architettoniche. – 8. Contenimento del consumo energetico. – 9. Parcheggi. – 10. Antenne radiotelevisive. – 11. Innovazioni vietate. – 12. Pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza. – 13. Alterazione del decoro architettonico. – 14. Inservibilità all'uso individuale.

1. Concetto di innovazione.

In tema di condominio negli edifici, il consenso alla realizzazione di innovazioni sulla cosa comune deve essere espresso con un atto avente la forma scritta *ad substantiam* (fattispecie relativa all'alterazione della struttura del tetto, mediante la creazione di una terrazza “a tasca”, a servizio di un appartamento di proprietà esclusiva) (Cass. 21049/2017).

In tema di condominio negli edifici, le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte (Cass. 20712/2017).

In tema di condominio negli edifici, il consenso dei condomini alle innovazioni delle cose comuni, che possono essere disposte dall'assemblea ai sensi dell'art. 1120 c.c., non richiede la forma scritta, non rientrando tra gli atti di cui all'art. 1350 c.c. (Cass. 4736/2015).

In tema di condominio negli edifici, 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. (*Cass. 18052/2012*).

La delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condomini, preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 c.c., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea; né la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta una violazione dell'art. 1138 c.c., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condomini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicendamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi (*Cass. 12485/2012*).

Non costituisce innovazione vietata, ai sensi dell'art. 1120 c.c., la destinazione di parte del cortile condominiale a parcheggio di autovetture allorché l'intervento riguardi una parte minima dell'area comune, atteso che ai fini della qualificazione dell'opera come innovazione deve aversi riguardo anche alla effettiva rilevanza ed apprezzabilità della modificazione che essa produce (nella specie, il giudice ha escluso che costituisse innovazione la riduzione di parte dell'area comune destinata a verde, in conseguenza dell'aggiunta di due posti auto ed un terzo di dimensioni ridotte rispetto ai cinque posti auto già esistenti, in ragione della sostanziale irrilevanza dell'intervento in relazione alla superficie interessata rispetto a quella condominiale) (*Cass. 11177/2012*).

La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui



all'articolo 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (fattispecie relativa al mantenimento in uso di un servoscala installato a spese di un condomino affetto da disabilità) (*Cass. 25872/2010*).

La destinazione di un cortile comune di un edificio condominiale anche all'accesso e al transito di veicoli diretti all'unica autorimessa che si affaccia sul cortile, in assenza di opere materiali da parte di un condominio, non comporta alcuna innovazione vietata dalla legge, in quanto le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo o più intenso il godimento della cosa comune, senza turbare i concorrenti interessi dei comproprietari, non possono definirsi innovazioni (*Cass. 21256/2009*).

La ristrutturazione dell'impianto fognario (vecchio di oltre cinquant'anni e bisognoso di interventi strutturali), in quanto necessaria alla conservazione ed al godimento della cosa comune, non costituisce innovazione; rientra nei poteri insindacabili dell'assemblea la decisione relativa alle modifiche, del detto servizio comune quando sia dettata dalla necessità di sopperire all'insufficienza strutturale e funzionale di quello preesistente in considerazione delle sopravvenute maggiori esigenze anche igieniche (*Cass. 16639/2007*).

Poiché, in materia di condominio degli edifici, il diritto di ciascun condomino sulle parti di proprietà comune può trovare limitazioni soltanto in forza del titolo di acquisto o di convenzioni, la delibera assembleare che, nel destinare un'area comune a parcheggio di autovetture, ne disciplini l'uso escludendo uno dei condomini, è nulla se il relativo verbale non è sottoscritto da tutti i condomini, atteso che la relativa determinazione, modificando il regolamento condominiale, produce vincoli di natura reale su beni immobili ed è, pertanto, soggetta all'onere della forma scritta *ad substantiam* (*Cass. 16228/2006*).

La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente



a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (fattispecie relativa al prolungamento della corsa dell'ascensore, che esauriva la sua funzione al terzo, fino al quarto piano dello stabile) (*Cass. 24006/2004*).

2. Modificazione delle parti comuni.

L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la normale ed originaria destinazione (per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti) e di impedire agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto, configurando, pertanto, un abuso la condotta del condomino consistente nella stabile e pressoché integrale occupazione di un "volume tecnico" dell'edificio condominiale (nella specie, il locale originariamente destinato ad accogliere la caldaia centralizzata), mediante il collocamento in esso di attrezzature e impianti fissi, funzionale al miglior godimento della sua proprietà individuale (*Cass. 15705/2017*).

L'uso della cosa comune, in quanto sottoposto dall'art. 1102 c.c. ai limiti consistenti nel divieto di ciascun partecipante di alterare la destinazione della stessa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, non può estendersi all'occupazione di una parte del bene tale da portare, nel concorso degli altri requisiti di legge, all'usucapione della porzione attratta nella propria esclusiva disponibilità (*Cass. 4372/2015*).

L'art. 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne lo stesso uso secondo il loro diritto, non pone una norma inderogabile, ragion per cui i suoi limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale o dalle apposite delibere assembleari adottate con i quorum prescritti dalla legge; l'unico limite della legittima "autodisciplina condominiale" è rappresentato dalla previsione del divieto sostanziale di utilizzazione generalizzata delle parti comuni; nel caso in cui, invece, l'assemblea condominiale (con le prescritte maggioranze) adotti una delibera che vieti sol-



tanto un uso specifico (nella fattispecie, apertura di nuovi accessi nel muro comune), la stessa deliberazione deve ritenersi legittima (Cass. 27233/2013).

In tema di uso della cosa comune secondo i criteri stabiliti nel comma 1 dell'art. 1102 c.c., lo sfruttamento esclusivo del bene da parte del singolo che ne impedisca la simultanea fruizione degli altri non è riconducibile alla facoltà di ciascun condomino di trarre dal bene comune la più intensa utilizzazione, ma ne integra un uso illegittimo in quanto il principio di solidarietà cui devono essere informati i rapporti condominiali richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione (nella fattispecie la corte ha escluso la legittimità dell'installazione e utilizzazione esclusiva, da parte di un condomino titolare di un esercizio commerciale, di fioriere, tavolini, sedie e di una struttura tubolare con annesso tendone) (Cass. 17208/2008).

L'uso paritetico della cosa comune va tutelato, in funzione della ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto ne faranno gli altri condomini e non di quella identica e contemporanea che, in via meramente ipotetica ed astratta, ne potrebbero fare, dovendosi anche i rapporti tra condomini informare al generale principio di solidarietà (fattispecie nella quale la Suprema Corte ha ritenuto non integrare violazione del principio dell'uso paritetico sancito dall'art. 1102 c.c. l'utilizzazione da parte di un condomino di una superficie pari ad oltre il cinquanta per cento del tetto spiovente, occupata da un'antenna) (Cass. 4617/2007).

La quota di proprietà, quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi e ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti, come ribadisce l'art. 1102 c.c. con il porre il limite del pari uso per cui nel caso di garage in comunione pro indiviso, non potendosi considerare equivalenti i posti macchina sotto il profilo della comodità di uso, il criterio di utilizzazione va stabilito, salvo accordo fra i condomini, nel rispetto dell'art. 1102 c.c. citato, il quale impedisce che alcuni condomini facciano un uso, sotto il profilo qualitativo, diverso rispetto agli altri: da qui l'illegittimità della delibera condominiale impugnata, nel fissare a tempo indeterminato la situazione di vantaggio degli uni e di svantaggio degli altri (Cass. 26226/2006).

3. Mutamento della destinazione d'uso.

In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare di destinazione



del cortile condominiale a parcheggio di autovetture dei singoli condomini, in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune, è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c., non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi, ed è idonea a comportare la modifica delle disposizioni del regolamento di condominio, di natura non contrattuale, relative all'utilizzazione ed ai modi di fruizione delle parti comuni (Cass. 9877/2012).

La delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 c.c., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, ed anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini (Cass. 15319/2011).

La delibera condominiale con la quale si decide di adibire il cortile comune - di ampiezza insufficiente a garantire il parcheggio delle autovetture condominiali - a parcheggio dei motoveicoli, con individuazione degli spazi, delimitazione ed assegnazione degli stessi ai singoli condomini, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 c.c., non comportando tale assegnazione una trasformazione della originaria destinazione del bene comune, o l'inservibilità di talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino (Cass. 5997/2008).

In tema di condominio, per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque *opus novum*), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti; peraltro le innovazioni, seppure possono derivare da modifiche apportate senza l'esecuzione di opere materiali, consistono sempre nell'atto o nell'effetto di un fare, necessario per il mutamento o la trasformazione della cosa; pertanto, non viola la disciplina dettata in materia di innovazioni la delibera dell'assemblea dei condomini la quale si limiti a lasciare immutato lo status quo ante relativo alla utilizzazione o al godimento degli spazi comuni (nella specie è stata



ritenuta legittima la delibera con cui l'assemblea aveva rifiutato la richiesta del condomino di tracciare nel cortile comune i posti auto assegnati a ciascuno dei comproprietari sulla base dei titoli di acquisto).
(*Cass. 12654/2006*).

4. Manutenzione ordinaria e straordinaria.

La sostituzione della caldaia termica (bruciatore), se quella esistente è obsoleta o guasta, deve considerarsi atto di straordinaria manutenzione, in quanto diretto semplicemente a ripristinare la funzionalità dell'impianto e non a creare una modificazione sostanziale o funzionale della cosa comune (l'impianto di riscaldamento); deve essere ricondotta invece alle modifiche migliorative dell'impianto, e non alle innovazioni dello stesso, la sostituzione della caldaia termica, ancora funzionante, se ha lo scopo di consentire l'utilizzazione di una fonte di energia più redditizia e meno inquinante (*Cass. 238/2000*).

In tema di determinazione dell'equo canone, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, la nozione di integrale ristrutturazione o completo restauro dell'unità immobiliare, rilevante *ex art. 20* legge citata, per determinare la vetustà dell'immobile stesso va ricavata dall'*art. 31* della legge 5 agosto 1978, n. 457 che, nella definizione degli interventi sugli immobili ha carattere di norma generale, nonché dal disposto dell'ultimo comma dello stesso articolo, per il quale le definizioni in questione prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi; rientrano, pertanto, nella nozione di integrale ristrutturazione, distinta dalla manutenzione straordinaria avente finalità solo conservativa, gli interventi che comportano come risultato la modificazione generalizzata e sistematica dell'immobile che viene a costituire, pur nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali, un'entità ontologicamente e qualitativamente diversa dalla precedente (nella specie, la sentenza impugnata, confermata dalla Suprema Corte, aveva qualificato come riparazione straordinaria, ai sensi dell'*art. 20* citato, il rifacimento globale di pavimentazione, degli intonaci, dei servizi igienici, degli infissi e della copertura) (*Cass. 12397/1995*).

5. Soppressione di un servizio.

In tema di condominio, è legittima la soppressione dell'impianto centralizzato di riscaldamento deliberata con la maggioranza prevista dall'*art. 26* della legge n. 10/1991, qualora l'assemblea dopo avere espresso la volontà di modificare



il relativo impianto senza approvare il progetto accompagnato dalla relazione tecnica prevista dall'art. 28 della citata legge, abbia successivamente proceduto alla relativa fase esecutiva, deliberando la trasformazione del bene comune in impianti autonomi unifamiliari secondo un progetto tecnico che aveva previsto l'installazione di canne fumarie singole e collettive con un risparmio energetico rispetto al consumo necessario per il funzionamento dell'impianto centralizzato (*Cass. 10871/2006*).

Poiché non consiste nella approvazione di innovazioni e nell'impedimento al diritto dei condomini di beneficiare del servizio comune di smaltimento dei rifiuti, ma si esaurisce nella modifica delle modalità di svolgimento di esso, rientra nella competenza dell'assemblea il potere di deliberare a maggioranza la modifica delle modalità di attuazione del servizio di smaltimento dei rifiuti e, per conseguenza, trattandosi di parti comuni non indispensabili per lo svolgimento di esso, la decisione di sigillare le c.d. canne pattumiere ormai obsolete ed antigieniche (*Cass. 11138/1995*).

6. Adeguamento degli impianti.

In materia di condominio, non può qualificarsi innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. la realizzazione di opere che rendano l'impianto di riscaldamento dello stabile conforme alla normativa in materia di prevenzione degli incendi, non eccedendo i limiti della conservazione e del godimento della cosa comune ed in ogni caso non alterandone la destinazione originaria, con la conseguenza che per l'approvazione della relativa delibera è sufficiente in seconda convocazione un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio (art. 1136, comma 3, c.c.) (*Cass. 4802/1992*). In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto; lo stabilire se un'opera integri o meno gli estremi



dell'innovazione prevista dall'art. 1120 c.c. costituisce un'indagine di fatto, insindacabile in cassazione se sostenuta da corretta e congrua motivazione (nella specie, l'impugnata sentenza, confermata dalla Suprema Corte, aveva escluso che dessero luogo ad innovazione i lavori di adeguamento alla normativa vigente dell'impianto termico dell'edificio condominiale, consistenti, fra l'altro, nella sostituzione della caldaia e nella trasformazione a gasolio del bruciatore esistente nonché nell'interramento del serbatoio del combustibile al di fuori dell'edificio) (*Cass. 5101/1986*).

7. Barriere architettoniche.

In tema di condominio, l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche, rientra fra le opere di cui all'art. 27, comma 1, della legge n. 118/1971 ed all'art. 1, comma 1, del d.p.r. n. 384/1978, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, della legge n. 13/1989, va approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., ovvero, in caso di deliberazione contraria o omessa nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, che può essere installata, a proprie spese, dal portatore di handicap, con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c., secondo quanto prescritto dal comma 3 del citato art. 2; peraltro, la verifica della sussistenza di tali ultimi requisiti deve tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purchè lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (*Cass. 6129/2017*).

Ai fini della legittimità della deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini ai sensi dell'art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, l'impossibilità di osservare, in ragione delle particolari caratteristiche dell'edificio (nella specie, di epoca risalente), tutte le prescrizioni della normativa speciale diretta al superamento delle barriere architettoniche non comporta la totale inapplicabilità delle disposizioni di favore, finalizzate ad agevolare l'accesso agli immobili dei soggetti versanti in condizioni di minorazione fisica, qualora l'intervento



(nella specie, installazione di un ascensore in un cavedio) produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. 18147/2013).

Sia la legislazione speciale, diretta a favorire l'integrazione sociale delle persone disabili ed a tutelare i loro diritti, sia la Convenzione delle Nazioni Unite del 13 dicembre 2006, ratificata dall'Italia con legge 3 marzo 2009, n. 18 – sopra tutto nelle parti in cui attribuisce alle singole persone diritti soggettivi perfetti – sanciscono che la socializzazione dei disabili deve essere considerata elemento essenziale per la loro salute, sì da assumere una funzione terapeutica assimilabile alle pratiche di cura e riabilitazione; pertanto, il giudice è tenuto a valutare la sussistenza del divieto delle innovazioni di cui all'art. 1120, comma 2, c.c., dando importanza preminente, a tutela dei diritti fondamentali dei disabili, all'abbattimento delle barriere architettoniche rispetto alla presunta tutela del decoro estetico del fabbricato (Cass. 18334/2012).

In tema di condominio, l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un cortile e di un muro comuni, deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi, la disciplina dettata dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nell'art. 3, 2 comma, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale (Cass. 14096/2012).

L'art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, dopo aver previsto la possibilità per l'assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate nell'art. 1136, 2 e 3 comma, c.c. – così derogando all'art. 1120, comma 1, c.c. che richiama il comma 5 dell'art. 1136 c.c. e, quindi, le più ampie maggioranze ivi contemplate – dispone tuttavia, al comma 3, che resta fermo il disposto dell'art. 1120, comma 2, c.c., il quale vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone



una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione; ne deriva che è nulla la delibera, la quale, ancorché adottata a maggioranza al fine indicato (nella specie, relativa all'installazione di un impianto di ascensore nell'interesse comune), sia lesiva dei diritti di un condomino sulle parti di sua proprietà esclusiva, e la relativa nullità è sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c., potendo essere fatta valere in ogni tempo da chiunque dimostri di averne interesse, ivi compreso il condomino che abbia espresso voto favorevole (*Cass. 12930/2012*).

Nel conflitto tra le esigenze dei condomini disabili abitanti ad un piano alto, praticamente impossibilitati, in considerazione del loro stato fisico, a raggiungere la propria abitazione a piedi, e quelle degli altri partecipanti al condominio, per i quali il pregiudizio derivante dall'installazione di ascensore si risolverebbe non già nella totale impossibilità di un ordinario uso della scala comune, ma soltanto in disagio e scomodità derivanti dalla relativa restrizione e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, va dato privilegio alle prime, in conformità ai principi costituzionali della tutela della salute (art. 32 Cost.) e dalla funzione sociale della proprietà (art. 42 Cost.) (*Cass. 2156/2012*).

8. Contenimento del consumo energetico.

La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari, ai sensi dell'art. 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in relazione all'art. 8, lett. g), stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui al successivo art. 28, comma 1, attenendo tale progetto alla fase di esecuzione della delibera; le suddette norme, nell'ambito delle operazioni di trasformazione degli impianti di riscaldamento destinate al risparmio di energia, distinguono infatti una fase deliberativa "interna" (attinente ai rapporti tra i condomini, disciplinati in deroga al disposto dell'art. 1120 c.c.) da una fase esecutiva "esterna" (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della P.A.), e solo per quest'ultima impongono gli adempimenti in argomento (*Cass. 862/2015*).

Ai fini della validità della delibera condominiale di trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti individuali - adottata ai sensi dell'art. 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, a maggioranza delle quote millesimali e in conformità agli obiettivi di risparmio energetico perse-



guiti da tale legge – non sono necessarie verifiche preventive circa l'assoluta convenienza della trasformazione quanto al risparmio dei consumi di ogni singolo impianto, né si richiede che l'impianto centralizzato da sostituire sia alimentato da fonte diversa dal gas, occorrendo soltanto che siano alimentati a gas quelli autonomi da realizzare, irrilevante essendo, altresì, la circostanza che, nella fase di attuazione della deliberazione emerga l'impossibilità di realizzare l'impianto autonomo in uno degli appartamenti; né infine, la medesima legge n. 10/1991 impone all'art. 8 (nel testo originario, applicabile *ratione temporis*) di preferire l'adozione di valvole termostatiche o di altri sistemi di contabilizzazione del calore, ovvero l'utilizzo di energia solare per riscaldare gli edifici, consentendo anche soltanto di deliberare il passaggio da un impianto centralizzato, comunque alimentato, ad impianti autonomi a gas per le singole unità abitative (Cass. 22276/2013).

In tema di condominio, nel caso in cui l'assemblea deliberi – a maggioranza delle quote millesimali ed in conformità agli obiettivi di risparmio energetico di cui alla legge n. 10/1991 – la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio con autonomi impianti a gas metano, non occorre, ai fini della validità della delibera, che questa sia corredata del progetto e della relazione tecnica di conformità, poiché la legge distingue la fase deliberativa da quella attuativa, attribuendo alla prima la mera valutazione di convenienza economica della trasformazione ed alla seconda gli aspetti progettuali, ai fini della rispondenza del nuovo impianto alle prescrizioni di legge; una volta deliberata la sostituzione, il condominio, e per esso l'amministratore, deve provvedere a tutte le opere necessarie, tranne quelle rientranti nella disponibilità dei singoli condomini, perché questi, sia pure dissenzienti, possano provvedere ad allacciare le varie unità immobiliari al nuovo sistema di alimentazione (Cass. 4216/2009).

In tema di condominio, è legittima la soppressione dell'impianto centralizzato di riscaldamento deliberata con la maggioranza prevista dall'art. 26 l. n. 10 del 1991, qualora l'assemblea dopo avere espresso la volontà di modificare il relativo impianto senza approvare il progetto accompagnato dalla relazione tecnica prevista dall'art. 28 cit. legge, abbia successivamente proceduto alla relativa fase esecutiva, deliberando la trasformazione del bene comune in impianti autonomi unifamiliari secondo un progetto tecnico che aveva previsto l'installazione di canne fumarie singole e collettive con un risparmio energetico rispetto



al consumo necessario per il funzionamento dell'impianto centralizzato (*Cass. 10871/2006*).

La delibera dell'assemblea condominiale di soppressione dell'impianto di riscaldamento centralizzato adottata con la maggioranza di cui all'art. 26, comma 2, della legge n. 10/1991, pur non dovendo essere necessariamente accompagnata dal progetto delle opere occorrenti corredato dalla relazione tecnica di conformità, deve tuttavia almeno prevedere, per essere valida, il tipo di impianto che verrà installato, tra quelli di cui alla citata legge, non essendo sufficiente la sola previsione che l'impianto centralizzato di cui si delibera l'abolizione verrà sostituito, ad iniziativa dei singoli condomini, con impianti autonomi (*Cass. 16980/2005*).

9. Parcheggi.

In tema di spazi destinati a parcheggi privati, in complessi condominiali di nuova costruzione, il susseguirsi d'interventi legislativi incidenti sulla limitazione dell'autonomia privata in ordine alle dimensioni minime di tali spazi e al regime di circolazione, ha determinato l'esistenza di tre diverse tipologie di parcheggio, assoggettate a regimi giuridici differenziati tra di loro: a) i parcheggi soggetti ad un vincolo pubblicistico di destinazione, produttivo di un diritto reale d'uso in favore dei condomini e di un vincolo pertinenziale ex lege che non ne esclude l'alienabilità separatamente dall'unità immobiliare, disciplinati dall'art. 18 della legge n. 765/1967 (art. 41-sexies legge n. 1150/1942); b) i parcheggi soggetti al vincolo pubblicistico d'inscindibilità con l'unità immobiliare, introdotti dall'art. 2 della legge n. 122/1989, assoggettati ad un regime di circolazione controllata e di utilizzazione vincolata e, conseguentemente non trasferibili autonomamente; c) i parcheggi non rientranti nelle due specie sopra illustrate, perché realizzati in eccedenza rispetto agli spazi minimi inderogabilmente richiesti dalla disciplina normativa pubblicistica, ad utilizzazione e a circolazione libera; d) i parcheggi disciplinati dall'art. 12, comma 9, della legge n. 246/2005 di definitiva liberalizzazione del regime di circolazione e trasferimento delle aree destinate a parcheggio ma con esclusivo riferimento al futuro, ovvero alle costruzioni non ancora realizzate e a quelle per le quali non sia ancora intervenuta la stipulazione delle vendite delle singole unità immobiliari, al momento della sua entrata in vigore (*Cass. 21003/2008*).



Non è applicabile alle controversie relative a parcheggi realizzati prima della sua entrata in vigore, la previsione contenuta nell'art. 12 della legge n. 246/2005, secondo la quale gli spazi per parcheggi realizzati in conformità alle previsioni della legge urbanistica non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta (*Cass. n. 4264/2006*).

I parcheggi realizzati in eccedenza rispetto alla misura minima richiesta dalla legge non sono soggetti al diritto reale d'uso da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari dell'edificio, sicché l'originario proprietario-costruttore del fabbricato può legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà di tali parcheggi, nel rispetto del vincolo di destinazione nascente dall'atto d'obbligo (*Cass. 12793/2005*).

10. Antenne radiotelevisive.

Rientra nelle attribuzioni dell'assemblea condominiale quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni; l'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare, sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condòmini (nella specie l'assemblea aveva legittimamente deliberato a maggioranza di non ripristinare l'antenna centralizzata per la ricezione di canali televisivi) (*Cass. 144/2012*).

In tema di installazione di apparecchi di antenna radio-televisivi, il relativo diritto, riconosciuto dall'art. 1 della legge n. 554/1940, è diritto soggettivo perfetto, di natura personale, condizionato solo nei riguardi degli interessi generali, ma non nei confronti dei proprietari obbligati, rispetto ai quali la legge si limita ad imporre al titolare del diritto di impianto che l'installazione non debba impedire in alcun modo il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, né arrecare danni alla proprietà medesima (*Cass. 12295/2003*).

11. Innovazioni vietate.

In tema di condominio negli edifici, per la legittimità dell'innovazione, ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c., è irrilevante che l'autorità amministrativa abbia autorizzato l'opera, in quanto il rapporto tra la pubblica autorità e il condomino



esecutore dell'opera non può incidere negativamente sulle posizioni soggettive degli altri condomini (*Cass. 20985/2014*).

In tema di condominio, il rispetto del principio generale di cui all'art. 1102 c.c. e delle regole conseguentemente dettate dall'art. 1120 c.c. in materia di innovazioni, impone al giudice, nel caso in cui parti del bene comune siano di fatto destinate ad uso e comodità esclusiva di singoli condomini, un'indagine diretta all'accertamento della duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione, e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perderebbe la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti (in applicazione di tale principio, e precisato che la funzione del cortile comune consiste non solo nel fornire aria e luce agli immobili circostanti, ma anche nel consentire un'agevole ed indifferenziata praticabilità delle singole unità immobiliari, la suprema corte ha cassato la sentenza impugnata, la quale, omettendo il predetto accertamento, aveva escluso che costituisse un'innovazione vietata l'installazione da parte di alcuni condomini di serbatoi idrici al servizio esclusivo dei rispettivi appartamenti, in considerazione delle ridotte dimensioni dei manufatti, che non comportavano, inoltre, un'alterazione del decoro architettonico del fabbricato) (*Cass. 13752/2006*).

Costituisce innovazione, vietata ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c., e, come tale, affetta da nullità, l'assegnazione nominativa da parte del condominio a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda autovettura; in quanto tale delibera da un lato, sottrae l'utilizzazione del bene comune a coloro che non posseggono la seconda autovettura e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune con animo domini, della relativa proprietà a titolo di usucapione, non essendo a tal fine necessaria l'interversione del possesso da parte del compossessore il quale, attraverso l'occupazione della relativa area, eserciti un possesso esclusivo, impedendo automaticamente agli altri condomini di utilizzarla allo stesso modo (*Cass. 1004/2004*).

12. Pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza.

L'esecuzione, su di una parte comune dell'edificio condominiale, di opere od innovazioni non consentite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1120 c.c., dà diritto



agli altri condomini di ottenere la rimessione in pristino e ciò soprattutto quando la innovazione, per essere stata eseguita in violazione delle norme antisismiche, sia tale da recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato. L'eliminazione di danni, arrecati ad un immobile da lavori abusivi su di esso eseguiti, non esclude la condanna al risarcimento del danno, costituito dalla diminuzione del valore locativo e venale nel periodo (nella specie, otto anni) intercorso tra il verificarsi dei danni e la loro eliminazione (*Cass. 4958/1981*).

13. Alterazione del decoro architettonico.

Le norme di un regolamento di condominio – aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini – possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà; ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva (in applicazione dell'enunciato principio, la suprema corte ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva deliberato la legittimità dell'immutazione del fabbricato oggetto di causa sulla base del solo art. 1120 c.c., senza soffermarsi sulla portata dei dedotti divieti regolamentari di alterazione del decoro dell'intero complesso) (*Cass. 1748/2013*).

In tema di condominio negli edifici, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino (*Cass. 14992/2012*).

Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio; la relativa



valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (nella specie, la suprema corte ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto illegittima l'installazione di una canna fumaria che percorreva tutta la facciata dell'edificio condominiale, così da pregiudicare l'aspetto e l'armonia del fabbricato) (*Cass. 10350/2011*).

Il decoro architettonico, inteso dalla consolidata giurisprudenza quale estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisionomia, va valutato, ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c., con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità (potendo anche interessare singoli punti del fabbricato purché l'immutazione di essi sia suscettibile di riflettersi sull'intero stabile) e non rispetto all'impatto con l'ambiente circostante (*Cass. 1286/2010*).

14. Inservibilità all'uso individuale.

In sede di verifica, ex art. 1120, comma 2, c.c., circa l'attitudine dell'opera di installazione di un ascensore a recar pregiudizio all'uso o godimento delle parti comuni da parte dei singoli condomini, è necessario tenere conto del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il temperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di co-storo, degli edifici interessati (*Cass. 16486/2015*).

In tema di condominio negli edifici, non è automaticamente configurabile un uso illegittimo della parte comune costituita dall'area di terreno su cui insiste il fabbricato e posano le fondamenta dell'immobile, in ipotesi di abbassamento del pavimento e del piano di calpestio eseguito da un singolo condomino, dovendosi a tal fine accertare o l'avvenuta alterazione della destinazione del bene, vale a dire della sua funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio, o l'idoneità dell'intervento a pregiudicare l'interesse degli altri condomini al pari uso della cosa comune (*Cass. 19915/2014*).

Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, a condizione che sia sal-



vaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene (*Cass. 14107/2012*).

Nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, comma 2, c.c. il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione – coesistente al concetto di innovazione – ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della res communis secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità – che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino – solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo (nel caso di specie è stata ritenuta legittima la costruzione di un ascensore che ha ridotto le dimensioni del pianerottolo senza però comprometterne l'utilizzabilità) (*Cass. 15308/2011*). In tema di condominio, l'opera di escavazione nel sottosuolo del fabbricato comune compiuta da uno dei condomini, senza il consenso degli altri, costituisce di per sé un'innovazione lesiva, in quanto priva i condomini medesimi dell'uso e del godimento di una parte comune dell'edificio (*Cass. 4965/2010*).

Qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto condominiale trasformandola in terrazza a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita non potendo essere invocato l'art. 1102 c.c. poiché non si è in presenza di una modifica finalizzata al migliore godimento della cosa comune, bensì all'appropriazione di una parte di questa che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri; né assume rilievo il fatto che la parte di tetto sostituita continui a svolgere una funzione di copertura dell'immobile (*Cass. 14950/2008*).



Art. 1121 c.c.

(Innovazioni gravose o voluttuarie)

1. *Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.*
2. *Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.*
3. *Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.*

SOMMARIO: 1. Utilizzazione separata. – 2. Gravosità e voluttuarietà. – 3. Proprietà. – 4. Gestione. – 5. Partecipazione successiva. – 6. Casistica.

1. Utilizzazione separata.

L'art. 1120 c.c., nel consentire all'assemblea condominiale, sia pure con una particolare maggioranza, di disporre innovazioni, non postula affatto che queste rivestano carattere di assoluta necessità, ma richiede soltanto che esse siano dirette "al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni", salvo a vietare espressamente, nel comma 2, quelle che possono recare pregiudizio alla statica o al decoro architettonico del fabbricato o che rendano talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di uno solo dei condomini; pertanto, al di fuori di tale divieto, ogni innovazione utile deve ritenersi permessa anche se non strettamente necessaria, col solo limite, posto dal successivo art. 1121, del suo carattere voluttuario o della particolare gravosità della spesa in rapporto alle condizioni e all'importanza dell'edificio, nel qual caso essa è consentita soltanto ove consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata e sia possibile, quindi, esonerare da ogni contribuzione alla spesa i condomini che non intendano trarne vantaggio, oppure, in assenza di tale condizione, se la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa (*Cass. 5028/1996*).



In materia di condominio negli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 c.c., di sottrarsi alla spesa relativa, per la quota che gli compete, sono quelle che riguardano impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendere in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma citata alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio; l'onere della prova di tali estremi grava sul condomino interessato, vertendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali (*Cass. n. 2408/1981*).

2. Gravosità e voluttuarietà.

Le innovazioni per le quali l'art. 1121 c.c. consente al condomino di sottrarsi alla quota di spese che gli compete, sono quelle che riguardano gli impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendersi in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio (*Cass. 428/1984*).

Per determinare il carattere gravoso o voluttuario della spesa inerente ad un'innovazione non è rilevante il riferimento alle condizioni economiche dei singoli condomini (nella specie, la circostanza che l'impugnante fosse uno studente privo di reddito da lavoro proprio non ha inciso sulla legittimità della deliberazione dell'assemblea) (*Trib. Milano 4 maggio 1989*).

Se è vero che non costituiscono innovazioni quegli accrescimenti ed incrementi che sono sviluppi normali e prevedibili della cosa comune e si risolvono nel trasformare da potenziali in attuali le utilità insite nella natura del bene, si esula da tale ipotesi allorché gli interventi siano così incisivi da risolversi in aggiunte che rendano "nuova" la parte comune rispetto alle caratteristiche dell'edificio così come realizzato. Le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 c.c., di sottrarsi alla spesa relativa, per la quota che gli compete, sono quelle che riguardano impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè siano prive di utilità ovvero siano caratterizzate da notevole onerosità, da intendersi in senso oggettivo (*App. Milano 9 settembre 1988*).



3. Proprietà.

L'ascensore, quando, non sia installato originariamente nell'edificio all'atto della sua costruzione e vi venga installato successivamente per iniziativa di tutti o parte dei condomini non costituisce proprietà comune di tutti i condomini, bensì si appartiene in proprietà a quei condomini, che l'hanno impiantato a loro spese, salvo la facoltà degli altri condomini prevista dall'art. 1121, ultimo comma, c.c. di partecipare successivamente alla innovazione (Cass. 3314/1971).

4. Gestione.

I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123, comma 3, c.c., che le cose, i servizi, gli impianti, non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti; ne consegue che dalle situazioni di c.d. condominio parziale derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto (Cass. n. 7885/1994)

5. Partecipazione successiva.

In tema di condominio di edifici, l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini) (Cass. 8746/1993).



Il condomino di edificio, il quale, ai sensi dell'art 1121, comma 3, c.c., dichiara di voler beneficiare di un'innovazione gravosa (nella specie, impianto centrale di riscaldamento), in precedenza deliberata senza il suo consenso, implicitamente accetta tutti gli obblighi derivanti dalle decisioni assembleari relative a tale innovazione, e viene a porsi sullo stesso piano degli altri condomini. Ne consegue che gli oneri per l'esecuzione della innovazione e l'estensione della medesima in favore di detto partecipante, ancorchè derivanti da opere direttamente richieste da quest'ultimo, configurano, dopo quella dichiarazione, spese condominiali, la cui ripartizione in quote, anche per la parte a carico del predetto partecipante, rientra fra le specifiche competenze dell'assemblea (*Cass. 4138/1976*). Il condomino che non voglia partecipare alle spese per una innovazione gravosa o voluttuaria deve manifestare il suo dissenso in assemblea o con la tempestiva impugnazione della deliberazione (*Cass. 1215/1969*).

6. Casistica.

Non può parlarsi di innovazione gravosa o voluttuaria, ai fini della applicazione dell'art. 1121 c.c., in materia di condominio negli edifici, qualora l'adozione della misura (nella specie, sostituzione della cabina dell'ascensore con altra più funzionale, ma dello stesso tipo della precedente) sia imposta dall'antieconomicità delle ordinarie riparazioni (*Cass. 62/1968*).

L'installazione dell'ascensore in un edificio in condominio costituisce innovazione che può essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze prescritte dall'art 1136 c.c. che, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, può essere attuata anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. L'accertare se lo stato di fatto posto in essere in conseguenza della innovazione renda o meno talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino si risolve in un accertamento di fatto, di esclusiva competenza del giudice del merito e, quindi, sottratto ad ogni sindacato in sede di cassazione quando sia sufficientemente motivato con ragionamento scevro di vizi logici e giuridici (fattispecie di ascensore installato all'esterno dello edificio, in un angolo del cortile, con parziale utilizzazione delle finestre della scala per la fermata della cabina ai singoli piani) (*Cass. 614/1963*).



Ai sensi dell'art. 1121 c.c. l'innovazione voluttuaria richiede due condizioni: anzitutto, deve essere molto gravosa e, in secondo luogo, deve trattarsi di impianto suscettibile di utilizzazione separata; conseguentemente, deve ritenersi che la sostituzione del cancello di ingresso al piano interrato, ove si trovano i boxes di proprietà dei condomini integri – piuttosto – un intervento di carattere conservativo (*App. Lecce 27 agosto 2004*).

L'installazione di un ascensore in un edificio condominiale che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione dell'impianto ed a quelle di manutenzione dell'opera; più in particolare la previsione dell'art. 1121 c.c. che fa menzione alle spese di manutenzione deve essere interpretata nel senso che debba trattarsi di spese di manutenzione straordinaria e che queste ultime non siano connesse all'effettivo uso della cosa (*Trib. Napoli 18 aprile 2001*).



Art. 1122 c.c. *

(Opere su parti di proprietà o uso individuale)

1. *Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.*

2. *In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.*

* Articolo modificato dall'art. 6 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Concetto di opere. - 2. Concetto di danno. - 3. Divieti regolamentari all'uso delle parti esclusive. - 4. Limiti all'utilizzo delle parti comuni. - 5. Pregiudizio del decoro architettonico. - 6. Distanze legali. - 7. Immissioni moleste.

1. Concetto di opere.

In mancanza di norme limitative della destinazione e dell'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condomini, la norma dell'art. 1122 c.c. non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito la quale aveva ritenuto che l'uso dell'area scoperta antistante il fabbricato, destinata a parcheggio, dovesse avvenire in modo da lasciare agli attori lo spazio per le manovre di ingresso e regresso in relazione ai loro magazzini, non assumendo rilievo in contrario il mutamento di destinazione a garage operato dagli stessi attori) (Cass. 22428/2011).

La norma dell'art. 1122 c.c., che nel vietare a ciascun condomino di eseguire opere sulla sua proprietà esclusiva che rechino danno alle parti comuni per ciò stesso non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad



un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune, trova applicazione solamente in mancanza di norme regolamentari di natura contrattuale limitative della destinazione e dell'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale (*Cass. 8883/2005*).

In mancanza di norme limitative della destinazione e dell'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condomini, la norma dell'art. 1122 c.c. non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune; in tal caso il giudice può inibire la nuova destinazione, ordinando la rimozione delle opere pregiudizievoli, qualora sia stata ritualmente proposta la domanda in tal senso (nella specie, la Suprema Corte, nell'enunciare il principio succitato, ha confermato la sentenza del giudice di merito che aveva statuito il divieto del mutamento di destinazione di porzione di proprietà esclusiva di un condomino da autorimessa ad abitazione, costituendo detta modifica un peggioramento dell'estetica della facciata e creazione di una situazione di "basso", risolvendosi anche in pregiudizio economicamente apprezzabile per il decoro abitativo generale dell'edificio, posto in zona residenziale) (*Cass. 5612/2001*).

2. Concetto di danno.

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1122 c.c. vieta al condomino di eseguire, nell'unità immobiliare di sua proprietà, quelle opere che elidano o riducano in modo apprezzabile le utilità conseguibili dalla cosa comune (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, che ha rigettato la domanda di riduzione in pristino di un balcone di proprietà esclusiva, trasformato da un condomino in veranda, non essendo emersa dall'istruttoria la prova di un'apprezzabile limitazione all'ingresso di luce e aria nel vano scala comune su cui affacciava il suddetto balcone) (*Cass. 12491/2007*).

Poiché l'art. 1122 c.c., nel vietare le innovazioni pregiudizievoli alle parti comuni dell'edificio, fa riferimento non soltanto al danno materiale, inteso come modificazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma a tutte le



opere che elidono o riducono in modo apprezzabile le utilità da essa detraibili, anche se di ordine edonistico od estetico, devono ritenersi vietate tutte quelle modifiche che comportino un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato; al riguardo, il decoro è correlato non solo all'estetica – che è data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato imprimendogli una determinata armonia complessiva – ma anche all'aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano suscettibili per sé di considerazione autonoma (nella specie, è stato escluso che l'installazione di una controporta a filo del muro di separazione fra l'appartamento del condomino e il ballatoio avesse un'incidenza apprezzabile sull'armonia complessiva del pianerottolo, cioè sul complesso delle sue linee e delle sue forme) (*Cass. 1076/2005*)

In tema di condominio l'art. 1122 c.c. – nel fare divieto al condomino di eseguire, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, opere che rechino danno alle cose comuni – intende riferirsi non solo a quello materiale, incidente fisicamente sulla cosa comune ma anche a quello funzionale, incidente cioè sulle utilità che dai beni comuni possono conseguirsi (nella specie, è stato ritenuto che arrecava danno alle cose comuni la realizzazione da parte di un condomino di una struttura delimitante il posto-auto di proprietà esclusiva, che rendeva impossibile l'accesso comune antistante ai singoli posti-auto limitando altresì l'utilizzo della caldaia) (*Cass. 18214/2004*).

3. Divieti regolamentari all'uso delle parti esclusive.

I divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti (nella specie, la Suprema Corte ha riformato la decisione impugnata che, dalla presenza di una clausola del regolamento di condominio espressamente limitativa della destinazione d'uso dei soli locali cantinati e terranei a specifiche attività non abitative, aveva tratto l'esistenza di un vincolo implicito di destinazione, a carattere



esclusivamente abitativo, per gli appartamenti sovrastanti, uno dei quali era stato invece adibito a ristorante-pizzeria, mediante scala di collegamento interna ad un vano ubicato al piano terra) (Cass. 21307/2016).

Il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare; in quest'ultimo caso, peraltro, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela (Cass. 19229/2014).

In tema di supercondominio, le clausole del regolamento contrattuale che assoggettino al peso della immodificabilità ogni singola unità immobiliare oggetto di proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari, anche quando creino vincoli valevoli per gli aventi causa dalle parti originarie, non possono essere considerate nulle per violazione del principio del numero chiuso delle obbligazioni reali, giacché non costituiscono obbligazioni *propter rem*, dando, bensì, origine ad una servitù reciproca (Cass. 14898/2013).

I divieti e le limitazioni di destinazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini possono essere formulati nel regolamento sia mediante la elencazione delle attività vietate (in tal senso, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, basterà verificare se la destinazione stessa sia inclusa nell'elenco) sia mediante riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare (in questo secondo caso, naturalmente, al fine suddetto, è necessario accertare la idoneità in concreto della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti che si vollero evitare) (Cass. 20237/2009).

In tema di condominio negli edifici, l'obbligo assunto dai singoli condomini in sede di approvazione del regolamento contrattuale, di non eseguire sul piano o sulla porzione di piano di proprietà esclusiva attività che rechino danno alle parti comuni (nella specie, obbligo di non eseguire, sul piano o sulla porzione di proprietà esclusiva, attività che rechino danni alle parti comuni) ha natura di obbligazione *propter rem*, la cui violazione, pur se protratta oltre venti anni, non determina l'estinzione del rapporto obbligatorio e dell'impegno a tenere



un comportamento conforme a quello imposto dal regolamento onde è sempre deducibile, stante il carattere permanente della violazione, il diritto degli altri condomini di esigere l'osservanza di detto comportamento, potendosi prescrivere soltanto il diritto al risarcimento del danno derivante dalla violazione dell'obbligo in questione (Cass. 15763/2004).

4. Limiti all'utilizzo delle parti comuni.

Qualora il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale esegua opere sui propri beni facendo uso anche di beni comuni, indipendentemente dall'applicabilità della disciplina sulle distanze, è necessario che, in qualità di condomino, utilizzi le parti comuni dell'immobile nei limiti consentiti dall'art. 1102 c.c. (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza impugnata che aveva accolto la domanda di riduzione in pristino del balcone di una veranda ricostruito senza rispettare l'allineamento verticale con gli altri balconi in quanto le opere dovevano ritenersi eseguite in violazione dell'art. 1102 c.c., causando una sensibile riduzione all'ingresso di luce ed aria nella proprietà inferiore e nella chiostrina) (Cass. 5196/2017).

In tema di condominio negli edifici, il divieto, sancito dall'art. 1122 c.c., di eseguire, nelle porzioni di proprietà individuale, opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio, comporta una limitazione di fonte legale intrinseca alle singole unità immobiliari, assimilabile ad un'obbligazione *propter rem*, cui corrisponde, dal lato attivo, una situazione giuridica soggettiva che non ha natura di diritto reale di godimento su cosa altrui; ne consegue che non occorre che la domanda diretta ad ottenere la relativa tutela venga trascritta, agli effetti indicati dall'art. 2653 c.c. (nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva escluso la necessità della trascrizione della domanda giudiziale di riduzione in pristino di un'unità abitativa realizzata in uno spazio di proprietà comune, ai fini dell'opponibilità della pronunziata sentenza all'avente causa dell'originario convenuto) (Cass. 3123/2012).

Le norme sulle distanze in materia di vedute, in quanto compatibili con la disciplina della comunione, sono applicabili nei rapporti tra le singole proprietà di un edificio condominiale, quand'anche uno dei condomini utilizzi parti comuni dell'immobile nei limiti consentiti dall'art. 1102 c.c. (nella specie, il Supremo Collegio, enunciando il surriportato principio, ha confermato la decisione di



merito che aveva condannato un condomino ad abbassare la veranda realizzata sulla terrazza del suo appartamento, con appoggio della relativa tettoia ad un muro perimetrale dell'edificio, sino ad osservare la distanza ex art. 907 c.c. da una finestra del sovrastante appartamento) (Cass. 682/1984).

5. Pregiudizio del decoro architettonico.

Le norme di un regolamento di condominio – aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini – possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà; ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva (in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva deliberato la legittimità dell'immutazione del fabbricato oggetto di causa sulla base del solo art. 1120 c.c., senza soffermarsi sulla portata dei dedotti divieti regolamentari di alterazione del decoro dell'intero complesso) (Cass. 1748/2013).

Non lede il decoro architettonico del caseggiato il condomino che ricorre solo ad opere interne senza variazione del volume nel locale originario e quindi senza alterare esternamente l'edificio condominiale; nemmeno rileva, ai fini del decoro architettonico, l'apposizione di tendaggi e stracci sul terrazzo dell'edificio, senza nessuna compromissione per l'accesso al lastrico solare di proprietà condominiale (Cass. 1326/2012).

Ai sensi degli artt. 1130, comma 1, n. 4), e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di finestre aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro



architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (*Cass. 14626/2010*).

In tema di condominio, devono considerarsi vietate, ai sensi dell'art. 1112 c.c., le opere realizzate dal condomino nella proprietà esclusiva che comportino una lesione del decoro architettonico dell'edificio, non trovando al riguardo applicazione la norma dettata dall'art. 1120 c.c. in tema di innovazione delle parti comuni (nella specie, sono state ritenute illegittime le tettoie, che – pur essendo state realizzate nella proprietà esclusiva del condomino – comportavano un danno estetico alla facciata dell'edificio condominiale) (*Cass. 2743/2005*).

6. Distanze legali.

In tema di condominio, le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione, rispetto alle singole unità immobiliari, solo in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la natura dei diritti e delle facoltà dei condomini, sicché il giudice deve accertare se la rigorosa osservanza di dette disposizioni non sia irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il temperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza tra i condomini; ne deriva che, anche con riferimento ai tubi dell'impianto di riscaldamento, l'art. 889 c.c. è derogabile solo ove la distanza prevista sia incompatibile con la struttura degli edifici condominiali (*Cass. 1989/2016*).

In tema di condominio degli edifici, la disciplina sulle distanze di cui all'art. 889 c.c., non si applica in caso di opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio, atteso che, in tal caso, l'intero edificio, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente precostituito o modificato dal proprietario anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano, operazioni che determinano, da un lato, il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 c.c.) e l'insorgere del condominio, e, dall'altro lato, la costituzione, in deroga (od in contrasto) al regime legale delle distanze, di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, in base a uno schema assimilabile a quello dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia (principio enunciato con riferimento all'apertura di vedute – relative ad un edificio originariamente oggetto di proprietà esclusiva di una cooperativa – compiuta pri-



ma dell'alienazione delle singole unità immobiliari, evenienza ritenuta idonea ad integrare la condizione, rilevante ai sensi dell'art. 1062 c.c., della sussistenza di un'opera di asservimento, visibile e permanente, al momento dell'alienazione dei fondi da parte dell'unico originario proprietario) (Cass. 6923/2015).

Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino (nella specie, un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento), che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di temperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 c.c. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita (Cass. 955/2013).

Le norme sulle distanze delle costruzioni dalle vedute si osservano anche nei rapporti tra condomini di un edificio in quanto l'art. 1102 c.c. non deroga al disposto dell'art. 907 c.c. (Cass. 15186/2011).

Le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima; pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale (nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto applicabili alla costruzione di un balcone le norme in tema di vedute e non anche quella dell'art. 1102 c.c.) (Cass. 6546/2010).

7. Immissioni moleste.

L'assenza di un danno biologico documentato non osta al risarcimento del danno non patrimoniale conseguente ad immissioni illecite, allorché siano stati lesi il diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abi-



tazione ed il diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, quali diritti costituzionalmente garantiti, nonché tutelati dall'art. 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo, la prova del cui pregiudizio può essere fornita anche con presunzioni (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito, che aveva riconosciuto sussistente una turbativa della vita domestica degli originari attori, conseguente alle immissioni sonore e luminose provenienti da un palco montato ad un metro di distanza dalla relativa abitazione, realizzato per i festeggiamenti del Santo Patrono e, successivamente, non rimosso per tutto il periodo estivo) (Cass. 2611/2017).

In materia di immissioni, i criteri dettati dal d.m. 16 marzo 1998 attengono al superamento dei valori limite differenziali di immissione di rumore nell'esercizio e nell'impiego di sorgente di emissioni sonore, di cui all'art. 6, comma 2, della legge n. 447/1995 e, perseguendo la finalità pubblica di proteggere la salute mediante la predisposizione di un apposito illecito amministrativo, operano nei rapporti tra P.A. e privati sulla base di parametri meno rigorosi di quelli applicabili, nei singoli casi, ex art. 844 c.c., sicché le disposizioni ministeriali sulle modalità di rilevamento dei rumori c.d. a tempo parziale non rilevano ai fini del giudizio di tollerabilità ai sensi della richiamata disposizione codicistica (Cass. 1606/2017).

In tema di immissioni acustiche, la differenziazione tra tutela civilistica e tutela amministrativa mantiene la sua attualità anche a seguito dell'entrata in vigore del decreto-legge n. 208/2008, art. 6-ter, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 13/2009, al quale non può aprioristicamente attribuirsi una portata derogatoria e limitativa dell'art. 844 c.c., con l'effetto di escludere l'accertamento in concreto del superamento del limite della normale tollerabilità, dovendo comunque ritenersi prevalente, alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata, il soddisfacimento dell'interesse ad una normale qualità della vita rispetto alle esigenze della produzione (Cass. 20198/2016).

Quando venga accertata l'intollerabilità delle immissioni nel senso fatto proprio dalla legislazione vigente, l'esistenza del danno è da considerarsi *in re ipsa* e, pertanto, il vicino, finché non venga completamente eliminato il pregiudizio eziologicamente derivante dalle immissioni appunto intollerabili, ha pieno diritto ad ottenere il risarcimento del danno a norma dell'art. 2043 c.c. (Cass. 2864/2016).

L'art. 844 c.c. sulle immissioni intollerabili mira alla tutela della proprietà nella



sua pienezza, con riferimento alle multiformi esigenze di vita e di piena fruibilità del bene e non dunque solo alla tutela della salute in quanto tale (*Cass. 6786/2015*).

In caso di immissioni rumorose in danno di un appartamento provenienti dall'impianto termico condominiale ed eccedenti la normale tollerabilità, ai sensi dell'art. 844 c.c., sussiste la responsabilità del condominio, ex art. 2043 c.c., di risarcire i danni subiti dal proprietario dell'unità immobiliare, senza che assuma rilievo la circostanza che l'impianto sia a norma e mantenuto a regola d'arte, in quanto le immissioni moleste integrano comunque gli estremi di un'attività vietata (*Cass. 23283/2014*).

In tema di immissioni (nella specie, di fumo) eccedenti il limite della normale tollerabilità, non può essere risarcito il danno non patrimoniale consistente nella modifica delle abitudini di vita del danneggiato, in difetto di specifica prospettazione di un danno attuale e concreto alla sua salute o di altri profili di responsabilità del proprietario del fondo da cui si originano le immissioni (*Cass. 4394/2012*).

Il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi (c.d. criterio comparativo), sicché la valutazione ex art. 844 c.c., diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma, deve essere riferita, da un lato, alla sensibilità dell'uomo medio e, dall'altro, alla situazione locale; spetta al giudice del merito accertare in concreto gli accorgimenti idonei a ricondurre tali immissioni nell'ambito della normale tollerabilità (*Cass. 17051/2011*).

La domanda di cessazione delle immissioni che superino la normale tollerabilità non vincola necessariamente il giudice ad adottare una misura determinata, ben potendo egli ordinare l'attuazione di quegli accorgimenti che siano concretamente idonei ad eliminare la situazione pregiudizievole (*Cass. 887/2011*).

In tema di immissioni, l'art. 844, comma 2, c.c., nella parte in cui prevede la valutazione, da parte del giudice, del temperamento delle esigenze della produzione con le ragioni della proprietà, considerando eventualmente la priorità di un determinato uso, deve essere letto, tenendo conto che il limite della tutela della salute è da ritenersi ormai intrinseco nell'attività di produzione ol-



tre che nei rapporti di vicinato, alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata, dovendo considerarsi prevalente rispetto alle esigenze della produzione il soddisfacimento ad una normale qualità della vita; ne consegue che le immissioni acustiche determinate da un'attività produttiva che superino i normali limiti di tollerabilità fissati, nel pubblico interesse, da leggi o regolamenti, e da verificarsi in riferimento alle condizioni del fondo che le subisce, sono da reputarsi illecite, sicché il giudice, dovendo riconoscerle come tali, può addivenire ad un contemperamento delle esigenze della produzione soltanto al fine di adottare quei rimedi tecnici che consentano l'esercizio dell'attività produttiva nel rispetto del diritto dei vicini a non subire immissioni superiori alla normale tollerabilità (fattispecie relativa ad immissioni rumorose al di sopra della normale tollerabilità determinate da attività di ristorazione, caratterizzata principalmente dallo svolgimento di banchetti nuziali, con notevole afflusso di persone) (*Cass. 5564/2010*).



Art. 1122 bis c.c.*

(Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili)

1. *Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.*

2. *È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.*

3. *Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.*

4. *L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.*

* Articolo introdotto dall'art. 7, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Natura del diritto di antenna. - 2. Antenne satellitari e paraboliche. - 3. Installazione nell'edificio condominiale. - 4. Comunicazione all'amministratore. - 5. Impianti di produzione di energia. - 6. Accesso nelle unità immobiliari altrui.



1. Natura del diritto di antenna.

Per il disposto dell'art. 232 del d.p.r. 29 marzo 1973, n. 156, il proprietario o il condominio non può opporsi all'appoggio di antenne e di sostegni e al passaggio di condutture o di altro impianto nell'immobile di sua proprietà, senza diritto di indennità quando si tratti di soddisfare la richiesta di utenza di un inquilino di un condominio dello stesso stabile, ma non anche quando tale richiesta provenga da un inquilino o condomino di altro edificio sia pure vicino o confinante (*Cass. 12134/1997*).

Qualora il proprietario del terrazzo di un edificio, dovendo eseguire opere edilizie, abbia spostato l'antenna televisiva ivi installata dal proprietario di un appartamento sito nello stabile, quest'ultimo, a norma degli artt. 1, 2 e 3 della legge 6 maggio 1940, n. 554 e dell'art. 232 d.p.r. 29 marzo 1973 n. 156, pur potendo vantare un vero e proprio diritto soggettivo alla installazione dell'antenna sul terrazzo altrui (e ad accedere in questo per le conseguenti necessità), non può pretendere il ripristino dello stato dei luoghi da parte del proprietario del terrazzo, incombendo all'utente provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione o al diverso collocamento delle antenne (e, quindi, alla nuova installazione di esse), a nulla rilevando l'eventuale illiceità – per difformità e addirittura per difetto della licenza edilizia – delle opere eseguite sul terrazzo (*Cass. 2862/1994*). Il diritto riconosciuto dall'art. 232, comma 2, del d.p.r. 29 marzo 1973, n. 156 ad ogni occupante, proprietario od inquilino, di unità immobiliari di appoggiare antenne televisive sui muri e sulle coperture dei fabbricati, si configura come un diritto soggettivo perfetto ed assoluto di natura personale, avente la sua fonte nella primaria libertà, costituzionalmente garantita, all'informazione e, pertanto, va ritenuto, per sua natura, insuscettibile di valutazione pecuniaria, con la conseguenza che le azioni ad esso relative rientrano fra quelle da considerarsi di valore indeterminabile, riservate alla competenza per valore del Tribunale, a norma dell'art. 9, comma, c.p.c. (*Cass. 1139/1993*).

L'art. 1 della legge 6 maggio 1940, n. 554, con lo stabilire che i proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi all'installazione nella loro proprietà di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti agli abitanti degli stabili e degli appartamenti stessi, non impone una servitù, ma si limita all'attribuzione di un diritto, a favore degli abitanti dello stabile e degli appartamenti, all'installazione, e quindi anche alla manutenzione degli impianti, pure contro la volontà di altri abitanti; tale diritto non



ha contenuto reale, ma ha natura personale e il titolare di esso, in virtù della detta norma, può esercitarlo indipendentemente dalla qualità di condomino, per il solo fatto di abitare nello stabile e di essere o diventare utente radio-televisivo; conseguentemente, quando il locatario di un appartamento, nell'installare un'antenna televisiva, arrechi danno al tetto comune dell'edificio, legittimato dall'azione di risarcimento del danno proposta dal condominio è il solo locatario e non anche il locatore proprietario dell'appartamento (*Cass. 1176/1986*). Il diritto all'installazione di antenne ed accessori, sia esso configurabile come diritto soggettivo autonomo che come facoltà compresa nel diritto primario all'informazione e diretta alla attuazione di questo (art. 21 Cost.), è limitato soltanto dal pari diritto di altro condomino, o di altro coabitante nello stabile, e dal divieto di menomare (in misura apprezzabile) il diritto di proprietà di colui che deve consentire l'installazione su parte del proprio immobile; pertanto, qualora sul terrazzo di uno stabile condominiale sia installata (per volontà della maggioranza dei condomini) un'antenna televisiva centralizzata e un condomino (o un abitante dello stabile) intenda invece installare un'antenna autonoma, l'assemblea dei condomini può vietare tale seconda installazione solo se la stessa pregiudichi l'uso del terrazzo da parte degli altri condomini o arrechi comunque un qualsiasi altro pregiudizio apprezzabile e rilevante ad una delle parti comuni; al di fuori di tali ipotesi, una delibera che vieti l'installazione deve essere considerata nulla, con la conseguenza che il condomino leso può far accertare il proprio diritto all'installazione stessa, anche se abbia agito in giudizio oltre i termini previsti dall'art. 1137 c.c. o, essendo stato presente all'assemblea, senza esprimere voto favorevole alla delibera, non abbia manifestato espressamente la propria opposizione alla delibera stessa (*Cass. 5399/1985*).

Il dovere dei comproprietari o coabitanti di un fabbricato di non opporsi a che altro comproprietario o coabitante, in qualità di radioamatore munito della prescritta autorizzazione amministrativa, installi un'antenna ricetrasmittente su porzione di proprietà altrui o condominiale, nei limiti in cui ciò non si traduca in una apprezzabile menomazione dei loro diritti o della loro possibilità di procedere ad analoga installazione, deve essere riconosciuto, anche in difetto di un'espressa regolamentazione delle antenne da radioamatore nella disciplina della legge 6 maggio 1940, n. 554 e del d.p.r. 29 marzo 1973, n. 156, dettata a proposito delle antenne per la ricezione radiotelevisiva, tenuto conto che tale dovere, anche per le antenne radiotelevisive, non si ricollega ad un diritto dell'in-



stallatore costituito dalla citata normativa, ma ad una sua facoltà compresa nel diritto primario alla libera manifestazione del proprio pensiero e ricezione del pensiero altrui, contemplato dall'art. 21 Cost., e che, pertanto, un pari dovere ed una pari facoltà vanno riconosciuti anche nell'analogo caso delle antenne da radioamatore (*Cass. 7418/1983*).

L'art 1 della legge 6 maggio 1940, n 554, recante la disciplina dell'uso degli aerei esterni per le audizioni radiofoniche – e che, per analogia, può essere applicata anche per le antenne destinate alla ricezione televisiva o al funzionamento di apparati radioriceventi e trasmittenti da amatori – con lo stabilire che i proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi all'installazione, nella loro proprietà, di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici (o televisivi, o radioriceventi e trasmittenti), appartenenti agli abitanti dello stabile o dell'appartamento stesso, configura a favore del titolare dell'utenza radiofonica o televisiva un vero e proprio diritto soggettivo perfetto. Tale diritto è condizionato solo nei riguardi degli interessi generali, talchè le installazioni devono essere eseguite in conformità delle norme contenute nell'art 78 del r.d. 3 agosto 1928, n 2295, ma non mai nei confronti dei proprietari obbligati, rispetto ai quali la legge si limita a imporre al titolare del diritto di impianto che tali installazioni non debbono impedire in alcun modo il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, nè arrecare danni alla proprietà medesima. Conseguentemente, la posizione giuridica di chi agisce per il riconoscimento del diritto all'installazione o di chi, nel resistere, pretende che l'impianto risponda ai requisiti di legge, e tutelabile, per i principi generali sui limiti esterni della giurisdizione ordinaria e per l'espressa previsione di cui al primo inciso del capoverso dell'art 11 della legge citata, dinanzi al giudice ordinario (*Cass. 3728/1976*).

L'art 1 della legge 6 maggio 1940, n 554 – nello stabilire che i proprietari di uno stabile o di un appartamento, non possono opporsi all'installazione nella loro proprietà di aerei esterni per apparecchi radiofonici appartenenti agli abitanti degli stabili e degli appartamenti medesimi – non prevede la imposizione di una servitù prediale, ma attribuisce ai detti abitanti un diritto di natura personale all'installazione ed alla manutenzione degli impianti; diritto che i titolari possono esercitare, indipendentemente dalla qualità di condomini, per il solo fatto di abitare nello stabile e di essere utenti radiotelevisivi (*Cass. 906/1975*).



L'art 1 della legge 6 maggio 1940, n 554, con lo stabilire che i proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi all'installazione nella loro proprietà di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti agli abitanti degli stabili e degli appartamenti stessi, non impone una servitu, ma si limita all'attribuzione di un diritto, a favore degli abitanti dello stabile e degli appartamenti, alla installazione, e quindi anche alla manutenzione, degli impianti anche contro la volontà di altri abitanti diritto che non ha contenuto reale ma è di natura personale e che il titolare, in virtù della norma, può esercitare indipendentemente dalla qualità di condomino, per il solo fatto di abitare nello stabile e di essere o diventare utente radio-televisivo. L'amministratore del condominio può agire ed esperire anche le azioni possessorie contro i terzi che minacciano le cose comuni, chiamando in giudizio uno o più condomini a nome del condominio per le stesse cause per cui agisce contro i terzi, ma non è legittimato nè attivamente nè passivamente per azioni aventi ad oggetto diritti personali, autonomi, spettanti ai condomini, quale quello attribuito dall'art 1 della legge 6 maggio 1940, n 554, agli abitanti dello stabile e degli appartamenti in ordine alla installazione e manutenzione di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici (*Cass. 2160/1971*).

2. Antenne satellitari e paraboliche.

È nulla la deliberazione del condominio, con la quale viene disposta la rimozione dell'antenna parabolica, posta in opera da un condomino sul lastrico solare, perché contrastante con un complesso normativo che, ripetendo il proprio fondamento dal principio costituzionale di libertà di informazione, facoltizza il singolo condomino alla installazione dell'antenna medesima, con il solo limite che essa non arrechi pregiudizio all'uso del bene da parte degli altri condomini, né produca un qualsiasi, apprezzabile danno alle parti comuni (*App. Perugia 1 luglio 2004*).

La deliberazione assembleare che vieta l'installazione di un'antenna autonoma di notevoli dimensioni sul lastrico solare condominiale è legittima quando, a causa del concreto pregiudizio del bene comune, consistente nel suo mutamento definitivo di destinazione, l'installazione medesima configura un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c. L'installazione di un'antenna sul lastrico solare condominiale a scopo imprenditoriale privato, è esplicazione del diritto di iniziativa economica, costituzionalmente tutelato, ma va regolamentato in



relazione all'uso del bene comune, ove non costituisca pregiudizio al bene medesimo ed al suo godimento da parte degli altri condomini (*Trib. Roma 9 giugno 1986*).

3. Installazione nell'edificio condominiale.

Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dagli artt. 1 e 3 della legge n. 554/1940 nonché 231 del d.p.r. n. 156/1973, è subordinato all'impossibilità per l'utente, onerato della corrispondente dimostrazione, di utilizzare spazi propri o condominiali, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari (*Cass. 16865/2017*).

Con riguardo a un edificio in condominio e all'installazione di apparecchi per la ricezione di programmi radio-televisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dalla legge 6 maggio 1940, n. 554 artt. 1 e 3, e dal d.p.r. 29 marzo 1973, n. 156 art. 231 (ora assorbiti nel d.lgs. n. 259/2003), è subordinato all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari; tale diritto non comprende la facoltà di scegliere voluttariamente il sito preferito per l'antenna, ma, come è insito nei principi generali in materia di condominio, di atti emulativi e di imposizione di servitù coattive, va coordinato con l'esistenza di un'effettiva esigenza di soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini e quindi con il dovere della proprietà servente di soggiacere alla pretesa del vicino solo qualora costui non possa autonomamente provvedere ai propri bisogni (*Cass. 9427/2009*).

L'uso paritetico della cosa comune va tutelato, in funzione della ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto ne faranno gli altri condomini e non di quella identica e contemporanea che, in via meramente ipotetica ed astratta, ne potrebbero fare, dovendosi anche i rapporti tra condomini informare al generale principio di solidarietà (fattispecie nella quale la Suprema Corte ha ritenuto non integrare violazione del principio dell'uso paritetico sancito dall'art. 1102 c.c. l'utilizzazione da parte di un condomino di una superficie pari ad oltre il cinquanta per cento del tetto spiovente, occupata da un'antenna) (*Cass. 4617/2007*).



In tema di installazione di antenne radiotelevisive, il sacrificio imposto ai proprietari di immobili dalle disposizioni che disciplinano la materia (art. 1 della legge n. 554/1940 e art. 397 del d.p.r. n. 156/1973) deve intendersi condizionato alla impossibilità per gli utenti dei relativi servizi di utilizzare spazi propri (nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che aveva riconosciuto la facoltà di un condomino di mantenere l'antenna di ricezione televisiva in un terrazzo di proprietà esclusiva di altro condomino, indipendentemente dalla possibilità di collocare l'impianto in uno spazio appartenente al primo) (Cass. 9393/2005).

Né l'assemblea dei condomini né il regolamento da questa approvato possono vietare l'installazione di singole antenne ricetrasmittenti, in quanto in tale modo non vengono disciplinate le modalità di uso della cosa comune, ma viene ad essere menomato il diritto di ciascun condomino all'uso del tetto di copertura, incidendo sul diritto di proprietà comune dello stesso. In tema di compossesso, ricorre l'ipotesi dello spoglio quando l'atto compiuto dal compossessore (preteso spogliatore) abbia travalicato i limiti del compossesso (impedendo o rendendo più gravoso l'uso paritario della *res* agli altri compossessori), ovvero abbia comportato l'apprensione esclusiva del bene, con mutamento dell'originario compossesso in possesso esclusivo; ne consegue che, con riguardo all'utilizzazione del tetto di un immobile da parte di uno dei compossessori mediante l'installazione di un'antenna ricetrasmittente, la configurabilità di uno spoglio o di una turbativa del possesso nei confronti degli altri compossessori postula, necessariamente, l'accertamento di un impedimento ad un analogo uso del bene comune da parte di costoro, conseguente allo specifico comportamento in concreto tenuto dal primo utilizzatore (Cass. 5517/1998).

Con riguardo ad un edificio in condominio ancorché dotato di antenna televisiva centralizzata né l'assemblea dei condomini, né il regolamento da questa approvato possono vietare l'installazione di singole antenne ricetrasmittenti sul tetto comune da parte dei condomini, in quanto in tal modo non vengono disciplinate le modalità di uso della cosa comune, ma viene ad essere menomato il diritto di ciascun condomino all'uso della copertura comune, incidendo sul diritto di proprietà dello stesso (Cass. 7825/1990).

I proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi, secondo quanto disposto dalla l. n. 554 del 1940, all'installazione nella loro proprietà di un'antenna trasmittente televisiva esterna, appartenente ad un abitante dello



stabile o dell'appartamento, purché non impedisca il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione e non arrechi danno alla medesima o a terzi (*Trib. Roma 27 ottobre 1980*).

4. Comunicazione all'amministratore.

L'art. 1122-bis c.c. – nel testo introdotto dalla recente riforma sul condominio – non sembra accordare all'assemblea alcun potere di veto nei confronti del condomino che voglia installare impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e ciò anche nel caso in cui le opere da realizzare richiedano la necessità di modificazioni di parti comuni, prescrivendo in tal caso la norma in commento, al comma 3, unicamente l'obbligo in capo al condomino che intenda porre in essere le relative opere di previa comunicazione del contenuto di esse all'amministratore ai fini della successiva convocazione dell'assemblea (*Trib. Milano 26 febbraio 2015*).

5. Impianti di produzione di energia.

In caso di volontà di un condomino di voler utilizzare parti comuni del condominio – nella specie, una falda del tetto – al fine dell'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità immobiliari ex art. 1122-bis, comma 2, c.c., non è consentito al consesso assembleare denegare l'autorizzazione all'esecuzione dell'impianto, salva piuttosto la possibilità dell'esercizio di un controllo, peraltro limitato alle attività di cui al comma 3 del medesimo articolo, nel caso in cui l'installazione comporti modificazioni delle parti comuni (*Trib. Milano 7 ottobre 2014*).

6. Accesso nelle unità immobiliari altrui.

Il riconoscimento del diritto del vicino di accedere e passare sul fondo altrui al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria oppure comune è subordinato, oltre che all'accertamento della necessità dell'ingresso e del transito, alla verifica della legittimazione sostanziale dell'accedente, ove contestata dal confinante (nella specie, è stata cassata la pronuncia di merito che aveva ritenuto estranea al *thema decidendum* la verifica circa l'ecceputa circostanza che il muro da erigere sarebbe andato ad insistere sul fondo di proprietà esclusiva



del proprietario contro cui era stato domandato l'accesso) (Cass. 7768/2011). In tema di accesso al fondo altrui per l'esecuzione di interventi edilizi, ai fini della verifica delle condizioni di cui all'art. 843 c.c., la valutazione comparativa dei contrapposti interessi delle parti deve essere compiuta con riferimento alla necessità non della costruzione o manutenzione, ma dell'ingresso e del transito, nel senso che l'utilizzazione del fondo del vicino non è consentita ove sia comunque possibile eseguire i lavori sul fondo stesso di chi intende intraprenderli, oppure su quello di un terzo, con minore suo sacrificio (Cass. 28234/2008). La necessità, di cui all'art. 843 c.c. subordinando il diritto del vicino di accedere nel fondo altrui per costruire o riparare un muro od altra opera propria o comune, non deve essere riferita all'opera da compiere ma all'accesso ed al passaggio. L'obbligo del proprietario di permettere, ai sensi dell'art. 843 c.c., l'accesso ed il passaggio nel suo fondo quando questi siano necessari per la costruzione o riparazione di un muro o di altra opera propria del vicino o comune non si ricollega ad una servitù a carico della proprietà esclusiva, ma ha il carattere di una obbligazione *propter rem* che si risolve in una limitazione legale del diritto del titolare del fondo per una utilità occasionale e transeunte del vicino e che ha per contenuto la prestazione del consenso all'accesso ed al passaggio, che il soggetto obbligato è tenuto ad adempiere indipendentemente dall'accertamento del giudice, la cui eventuale pronuncia, non trattandosi della costituzione di un diritto in re aliena, è meramente dichiarativa e non costitutiva (Cass. 2274/1995). Singoli condòmini non possono impedire il passaggio all'interno delle proprie unità abitative ad opera di terzi, ove risulti la necessità di accedervi per l'installazione e la posa dell'impianto d'antenna, ed analogo precetto è contenuto a carico dei condòmini in generale nell'art. 1122-bis, ultimo comma, c.c. (Trib. Milano 26 febbraio 2015).



Art. 1122 ter c.c. *

(Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni)

1. Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

* Articolo inserito dall'art. 7, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Delibera assembleare. – 2. Iniziativa del singolo. – 3. Fattispecie penali.

1. Delibera assembleare.

In tema di condominio degli edifici, la delibera istitutiva di un servizio di vigilanza armata, per la tutela dell'incolumità dei partecipanti, è rivolta a perseguire finalità estranee alla conservazione e gestione delle cose comuni, e, quindi, non è riconducibile nella attribuzione dell'assemblea (art. 1135 c.c.); ne deriva che tale delibera, ancorché presa a maggioranza, non opera nei confronti dei condomini assenti all'assemblea e non può essere fatta valere per una ripartizione della relativa spesa anche a loro carico (*Cass. 4631/1993*).

Esula dalle attribuzioni dell'assemblea dei condomini, coinvolgendo il trattamento di dati personali di cui l'assemblea stessa non può ritenersi soggetto titolare del trattamento ed essendo volta a scopi estranei alle esigenze condominiali, l'installazione di un impianto di videosorveglianza degli spazi comuni dell'edificio, al fine di tutelare la sicurezza delle persone e delle cose dei condomini (nella specie, il giudice ha disposto la sospensione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., dell'esecutività di una delibera condominiale con cui era stata approvata, a maggioranza, l'installazione di un impianto di videosorveglianza relativo al piazzale comune antistante il fabbricato ed agli androni delle scale) (*Trib. Salerno 14 dicembre 2010*).

2. Iniziativa del singolo.

La figura dell'unico proprietario di un fabbricato comprendente più unità abitative, ancorché parzialmente concesse in locazione o comodato, non è assimilabile al condominio; ne consegue che nel caso di installazione di dispositivi di video-



controllo, ai sensi dell'art. 5, comma 3, del d.lgs. n. 196/2003, il proprietario unico di un fabbricato è da ritenersi persona fisica che agisce per fini esclusivamente personali e come tale non assoggettabile alla disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali, sempre che i dati acquisiti non siano destinati a una comunicazione sistematica o alla diffusione; va, quindi, esclusa, la ricorrenza in capo al sopra detto soggetto della qualità di titolare del trattamento dei dati così come la necessità di un bilanciamento di interessi prevista dal sopra richiamato codice in quanto la valutazione dei contrapposti interessi coinvolti (esigenze di sicurezza da una parte e tutela del diritto alla riservatezza dall'altra), ai sensi dell'art. 5, comma 3, del d.lgs. n. 196/2003, viene effettuata in via preventiva e generale dal legislatore (*Cass. 14346/2012*).

Nel caso in cui una telecamera sia puntata sul vialetto, facente parte di un'area comune, che consente di accedere alle abitazioni rispettivamente di proprietà dei ricorrenti e del resistente, ma non è in alcun modo provato che tramite la stessa si possa riuscire a vedere anche solo in parte all'interno della villetta dei ricorrenti, non risulta violato il diritto alla riservatezza degli stessi e deve essere rigettata la domanda di tutela cautelare da questi proposta al fine di ottenere la disinstallazione di detta telecamera (*Trib. Avellino 30 ottobre 2017*).

Il singolo condomino non può, senza previa delibera assembleare, installare a propria sicurezza un impianto di video-sorveglianza con un fascio di captazione di immagini idoneo a riprendere spazi comuni o, addirittura, spazi esclusivi di altri condomini; neppure il condominio ha il potere di farlo, eccezion fatta per il caso in cui la decisione sia deliberata all'unanimità dai condomini, perfezionandosi in questo caso un comune consenso idoneo a fondare effetti tipici di un negozio dispositivo dei diritti coinvolti (*Trib. Varese 16 giugno 2011*).

È illegittima l'installazione di un sistema di videosorveglianza riprendente parti comuni di un condominio in quanto in base alla disciplina di riferimento, costituita dal codice della *privacy* e dalla delibera 29 aprile 2004 dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali, va evitata la rilevazione di dati in aree o attività che non sono soggette a concreti pericoli o per le quali non ricorre un'effettiva esigenza di deterrenza (*Trib. Nola 3 febbraio 2009*).

È da ritenersi lecita l'installazione di una telecamera nel pianerottolo comune che consenta la sola diretta osservazione del portone di ingresso e dell'area antistante la porta d'ingresso alla singola unità immobiliare, mentre non è ammissibile l'installazione di apparecchiature che consentano di osservare le scale, gli



anditi ed i pianerottoli comuni, in quanto ciò comporta una possibile lesione e compressione dell'altrui diritto alla riservatezza (*Trib. Milano 6 aprile 1992*).

3. Fattispecie penali.

Non sussistono gli estremi atti ad integrare il delitto di interferenze illecite nella vita privata (art. 615-bis c.p.) nel caso in cui un soggetto effettui riprese dell'area condominiale destinata a parcheggio e del relativo ingresso, trattandosi di luoghi destinati all'uso di un numero indeterminato di persone e, pertanto, esclusi dalla tutela di cui all'art. 615-bis c.p., la quale concerne, sia che si tratti di "domicilio", di "privata dimora" o "appartenenze di essi", una particolare relazione del soggetto con l'ambiente in cui egli vive la sua vita privata, in modo da sottrarla ad ingerenze esterne indipendentemente dalla sua presenza (*Cass. 71/2013*).

Non sussistono gli estremi atti ad integrare il delitto di interferenze illecite nella vita privata (art. 615-bis c.p.) nel caso in cui il soggetto attivo effettui, attraverso l'uso di telecamere installate all'interno della propria abitazione, riprese dell'area condominiale destinata a parcheggio e del relativo ingresso, trattandosi di luoghi destinati all'uso di un numero indeterminato di persone e, pertanto, esclusi dalla tutela di cui all'art. 615-bis c.p., la quale concerne, sia che si tratti di "domicilio", di "privata dimora" o "appartenenze di essi", una particolare relazione del soggetto con l'ambiente in cui egli vive la sua vita privata, in modo da sottrarla ad ingerenze esterne indipendentemente dalla sua presenza (*Cass. 44701/2008*).

Il reato di cui all'art. 615-bis c.p. (interferenze illecite nella vita privata) non è configurabile per il solo fatto che si adoperino strumenti di osservazione e ripresa a distanza, quando tali strumenti siano finalizzati esclusivamente alla captazione di quanto avvenga in spazi che, pur se di pertinenza di una privata abitazione, siano però, di fatto, non protetti dalla vista degli estranei (nella specie, trattavasi di riprese effettuate su spazi condominiali, con telecamere visibili a tutti, da uno dei condomini, in contrasto con la volontà degli altri) (*Cass. 44156/2008*).



Art. 1123 c.c.

(Ripartizione delle spese)

- 1. Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.*
- 2. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.*
- 3. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.*

SOMMARIO: 1. Conservazione delle parti comuni dell'edificio. - 2. Riparazioni di notevole entità. - 3. Servizi nell'interesse comune. - 4. Innovazioni deliberate dalla maggioranza. - 5. Criteri legali di riparto in generale. 6. Suddivisione paritaria. - 7. Valore della quota. - 8. Adeguamento degli impianti. - 9. Proporzionalità all'uso. - 10. Utilità separata. - 11. Condominio parziale. - 12. Diversa convenzione. - 12.1. Regolamento condominiale. - 12.2. Delibera assembleare. - 12.3. Fatti concludenti.

1. Conservazione delle parti comuni dell'edificio.

In tema di oneri condominiali, la funzione ed il fondamento delle spese occorrenti per la conservazione dell'immobile si distinguono dalle esigenze che presiedono alle spese per il godimento dello stesso, come è dato evincere, in via di principio generale, dal disposto dell'art. 1104 c.c. - dettato in tema di comunione - e, sub specie dei rapporti di condominio, dalla norma di cui all'art. 1123 stesso codice, a mente della quale i contributi per la conservazione del bene sono dovuti in ragione della appartenenza e si dividono in proporzione alle quote (indipendentemente dal vantaggio soggettivo espresso dalla destinazione delle parti comuni a servire in misura diversa i singoli piani o porzioni di piano), mentre le spese d'uso (che traggono origine dal godimento soggettivo e personale) si suddividono in proporzione alla concreta misura di esso, indipendentemente dalla misura proporzionale dell'appartenenza (e possono, conseguentemente, mutare, del tutto legittimamente, in modo affatto autonomo rispetto



al valore della quota); ne consegue, con particolare riguardo alla norma di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., che il criterio di ripartizione di spese ivi disciplinato (a differenza di quanto previsto, in linea generale, nel precedente comma 2 del medesimo articolo) deve ritenersi applicabile alle ipotesi di condominio c.d. parziale (risultando, in caso contrario, la norma in parola una inutile ripetizione di quella che la precede), così che, qualora le cose, gli impianti ed i servizi comuni siano destinati a servire una parte soltanto del fabbricato, l'art. 1123, comma 3, c.c. nell'ambito della più vasta compartecipazione, identifica precipuamente i soggetti obbligati a concorrere alle spese di conservazione, individuandoli nei condomini cui il condominio è attribuito per legge ai sensi dell'art. 1117 c.c. (salva diversa attribuzione per titolo) (*Cass. 8292/2000*).

2. Riparazioni di notevole entità.

In tema di assemblea di condominio, l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, comma 4, c.c. (approvazione con maggioranza degli intervenuti rappresentanti metà del valore dell'edificio), della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito, che può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini (*Cass. 26733/2008*).

In tema di riparazioni di edificio condominiale, l'individuazione agli effetti dell'art. 1136, comma 4, c.c., della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie – la cui approvazione esige, a norma della predetta disposizione, la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio – deve ritenersi affidata, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito, rispetto alla quale quello della proporzionalità tra la spesa ed il valore dell'edificio e la ripartizione di tale costo tra i condomini configurano non un vincolo, bensì un ulteriore ed eventuale elemento di giudizio, nel senso della possibilità per il giudice di tener conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare complessivo dell'esborso occorrente per la realizzazione delle opere, anche del rapporto tra tale costo, valore dell'edificio ed entità della spesa ricadente sui singoli condomini; ne consegue la legittimità della maggiore incidenza riconosciuta all'uno piuttosto che all'altro, degli elementi di giudizio, e della sufficienza, ai fini del corret-



to adempimento dell'obbligo di motivazione, delle risultanze reputate determinanti in ordine alla valutazione della sussistenza della "notevole entità" della spesa deliberata (Cass. 810/1999).

3. Servizi nell'interesse comune.

Il proprietario di un'unità immobiliare in condominio che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non sia servita dall'impianto di riscaldamento centralizzato non è comproprietario di tale impianto, non essendo questo legato alla sua unità dalla relazione di accessorietà che costituisce al fondamento tecnico del diritto di condominio e va considerata su base reale, in relazione a ciascun piano o porzione di piano in proprietà esclusiva; tale condizione non può essere modificata dall'iniziativa unilaterale del condomino proprietario di più unità immobiliari nello stesso edificio che crei un vincolo pertinenziale tra queste (Cass. 24296/2015).

In tema di godimento dei servizi condominiali, il singolo condomino non è titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica, atteso che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale; pertanto, egli non può sottrarsi al pagamento delle spese relative all'impianto di riscaldamento comune eccependo che il servizio è stato erogato in misura inadeguata, potendo, al più, avanzare verso il condominio una pretesa risarcitoria nel caso di colpevole omissione dello stesso nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto (Cass. 12956/2006).

In materia di condominio di edifici, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione del regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (Cass. 6158/2006).

L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento (come di ogni altra parte comune) non viene meno per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore né, quest'ultima circostanza, può giustificare un



esonero dal contributo; tuttavia, in caso di insufficiente erogazione della giusta quantità di calore, il condomino può far valere la lesione al suo diritto ad una adeguata erogazione di calore, previo accertamento giudiziale del danno subito e della sua liquidazione, riferibile, da un lato, ai contributi pagati - a questo scopo - al condominio e, da un altro lato, alle spese affrontate per supplire - con propri mezzi - alla carente erogazione del servizio centralizzato (Cass. 12596/2002).

I proprietari delle unità immobiliari (nella specie, mansarde) che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non siano servite dall'impianto di riscaldamento centralizzato non possono legittimamente vantare un diritto di condominio sull'impianto medesimo, perché questo non è legato alle dette unità immobiliari da una relazione di accessorietà (che si configura come il fondamento tecnico del diritto di condominio), e cioè da un collegamento strumentale, materiale e funzionale consistente nella destinazione all'uso o al servizio delle medesime; il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune in favore di tutti i partecipanti viene meno, di fatti, se le cose, gli impianti, i servizi di uso comune, per oggettivi caratteri strutturali e funzionali, siano necessari per l'esistenza o per l'uso (ovvero siano destinati all'uso o al servizio) di alcuni soltanto dei piani o porzioni di piano dell'edificio (Cass. 7730/2000).

4. Innovazioni deliberate dalla maggioranza.

In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto (la Suprema Corte ha così escluso che costituissero «innovazione» vietata il restringimento di un viale di accesso pedonale, considerato che esso non integrava una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rendeva inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limitava a ridurre in misura modesta la sua funzione di sup-



porto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria) (*Cass. 11936/1999*).

L'art. 1120 c.c., nel consentire all'assemblea condominiale, sia pure con una particolare maggioranza, di disporre innovazioni, non postula affatto che queste rivestano carattere di assoluta necessità, ma richiede soltanto che esse siano dirette "al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni", salvo a vietare espressamente, nel comma 2, quelle che possono recare pregiudizio alla statica o al decoro architettonico del fabbricato o che rendano talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di uno solo dei condomini; pertanto, al di fuori di tale divieto, ogni innovazione utile deve ritenersi permessa anche se non strettamente necessaria, col solo limite, posto dal successivo art. 1121, del suo carattere voluttuario o della particolare gravosità della spesa in rapporto alle condizioni e all'importanza dell'edificio, nel qual caso essa è consentita soltanto ove consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata e sia possibile, quindi, esonerare da ogni contribuzione alla spesa i condomini che non intendano trarne vantaggio, oppure, in assenza di tale condizione, se la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa (*Cass. 5028/1996*).

In tema di condominio di edifici, l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini) (*Cass. 8746/1993*).

In tema di condominio di edifici, costituisce "innovazione" soggetta ad approvazione con la maggioranza assembleare di cui al comma 5 dell'art. 1136 c.c. qualunque opera nuova che implichi una modificazione notevole della cosa comune, alterandone l'entità sostanziale o la destinazione originaria con esclusione quindi delle modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune; lo stabilire se un'opera integri o meno gli estremi dell'innovazione prevista dall'art. 1120 c.c. costituisce un'indagine di fatto insindacabile in cassazione se sostenuta da corretta e congrua motivazione (nella specie, l'im-



pugnata sentenza confermata dalla Suprema Corte aveva escluso che desse luogo ad una innovazione la sostituzione della preesistente pavimentazione del lastrico solare con un diverso tipo di mattonelle) (*Cass. 10602/1990*).

5. Criteri legali di riparto in generale.

In tema di condominio negli edifici, le parti dell'edificio – muri e tetti – (art. 1117, n. 1, c.c.) ovvero le opere ed i manufatti – fognature, canali di scarico e simili (art. 1117, n. 3, c.c.) – deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 c.c., non rientrando, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123, commi 2 e 3, c.c. (*Cass. 64/2013*).

In tema di condominio, poiché le spese di riscaldamento delle parti comuni, avendo ad oggetto il godimento della cosa comune, rientrano fra quelle generali, è applicabile il criterio di riparto stabilito dal comma 1 dell'art. 1123 c.c. con riferimento al valore della proprietà di ciascun condomino, e non quello dell'uso differenziato dettato dal comma 2, il quale non opera per le spese generali; pertanto, trovando la partecipazione a tali spese fondamento nella comproprietà delle cose comuni, il singolo condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuirvi, mentre le particolari caratteristiche dell'impianto di riscaldamento assumono rilievo esclusivamente in tema di spese di conservazione e di manutenzione (nella specie, la Suprema Corte, nel ritenere legittima la ripartizione delle spese di riscaldamento delle parti comuni in base al valore della proprietà di ciascuno dei condomini e non dell'uso differenziato, ha escluso la rilevanza della mancata utilizzazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, considerando altresì ininfluyente, ai fini della decisione, l'esame delle particolari caratteristiche dell'impianto, che – secondo l'assunto della ricorrente – sarebbe stato privo di caldaia e di generatore centralizzati) (*Cass. 2946/2005*).

Poiché le spese per la sostituzione della caldaia comune attengono alla “conservazione” dell'impianto (cioè alla tutela dell'integrità materiale e, quindi, del valore capitale dello stesso), esse costituiscono oggetto di vere e proprie *obligationes propter rem* che, nascendo dalla contitolarità del diritto reale sull'implan-



to comune, sono dovute dai condomini in proporzione della quota che esprime la misura di appartenenza, ovvero in base ai millesimi; conseguentemente, ove nell'edificio condominiale vi siano locali (come cantine e box) non serviti dall'impianto di riscaldamento centralizzato, i condomini titolari – soltanto – della proprietà di tali locali, non sono contitolari dell'impianto centralizzato, non essendo questo legato da una relazione di accessorietà, cioè da un collegamento strumentale, materiale e funzionale all'uso o al servizio di quei beni; cosicché, venendo meno il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune dell'impianto, viene meno anche l'obbligazione *propter rem* di contribuire alle spese per la conservazione dello stesso (Cass. 1420/2004).

6. Suddivisione paritaria.

Le clausole contenute nel regolamento di condominio dirette a disciplinare l'utilizzazione in misura eguale tra i condomini, di parti comuni dell'edificio come un'area destinata a parcheggio, sono legittime in quanto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., non è consentita l'applicazione di criteri che escludano alcuno dei partecipanti da trarre utilità dalla cosa comune, come potrebbe accadere se l'uso fosse strettamente proporzionato ai valori millesimali; tali clausole sono invece compatibili con la ripartizione delle spese tra i condomini in base alla tabella millesimale generale delle proprietà (Cass. 820/2014).

In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali generali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123, comma 1, c.c., e pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire con criterio "capitario" le spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune (Cass. 27233/2013).

In materia di condominio, è valida la disposizione del regolamento condominiale, di natura contrattuale, secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condomini, giacché il diverso e legale criterio di ripartizione di dette spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123 c.c.) è liberamente derogabile per convenzione (quale, appunto, il regolamento contrattuale di condominio), né siffatta deroga può avere alcuna effettiva incidenza sulla disposizione inderogabile dell'art. 1136 c.c., ovvero su quella dell'art. 69 disp. att. c.c., in quanto, seppure con riguardo alla stessa materia del condo-



minio negli edifici, queste ultime disciplinano segnatamente i diversi temi della costituzione dell'assemblea, della validità delle deliberazioni e delle tabelle millesimali (Cass. 3944/2002).

7. Valore della quota.

Ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condomini di un edificio, riguardanti la costruzione di pilastri di acciaio, necessari per sostenere il prolungamento di un solaio comune solo ai condomini di un piano, non è rilevante la titolarità del diritto di proprietà ma la funzione della parte dell'edificio bisognosa degli interventi di ristrutturazione, con conseguente applicazione del criterio generale stabilito al comma 1 dell'art. 1123 c.c., secondo il quale tutti i condomini sono tenuti al pagamento *pro quota*, quando i pilastri siano elementi strutturali portanti l'intero stabile (Cass. 3470/2008).

Alle spese per la conservazione di un muro maestro di edificio soggetto al regime del condominio che, per titolo, appartiene in proprietà esclusiva ad uno soltanto dei condomini, sono tenuti a contribuire (salvo che il proprietario esclusivo abbia assunto espresso impegno di sostenerle da solo) tutti i condomini, in proporzione alle quote di proprietà, secondo il principio generale di cui all'art. 1123, comma 1, c.c. (Cass. 1154/1996).

Alle spese di potatura degli alberi, che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino sono tenuti, tuttavia, 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 (Cass. 3666/1994).

8. Adeguamento degli impianti.

Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa Cee, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, attengono all'aspetto funzionale dello stesso, ancorché riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali (in applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che - con una motivazione carente - aveva considerato le spese per l'adeguamento dell'ascensore come spese di ricostruzione, senza spiegare quale fosse, e in che cosa consistesse, l'elemento strutturale e costruttivo nuovo)



(Cass. 5975/2004).

L'art. 1123 c.c. trova applicazione con riferimento alle spese attinenti a quelle parti e quei servizi comuni dell'edificio in condominio che per loro natura sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condomini; la norma non trova pertanto applicazione con riguardo alla spesa per la messa a terra dell'impianto elettrico condominiale (Cass. 12737/2001).

9. Proporzionalità all'uso.

Poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono *obligationes propter rem*, è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento – anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini – purché l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, comma 2, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso; né può rilevare, in senso impediente, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest'ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento (Cass. 19893/2011).

In tema di condominio di edifici il principio di proporzionalità tra spese ed uso di cui al comma 2 dell'art. 1123 c.c., secondo cui (salva contraria convenzione) le spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio sono ripartite, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, esclude che le spese relative alla cosa che in alcun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, può servire ad uno o più condomini possano essere poste anche a carico di quest'ultimi (nella specie, si trattava delle spese di installazione delle porte tagliafuoco dell'atrio comune nel quale si aprivano le porte di alcune autorimesse in proprietà esclusiva di singoli condomini, secondo le prescrizioni della legge 7 dicembre 1984 n. 818 e del d.m. 16 febbraio 1982) (Cass. 7077/1995).

10. Utilità separata.

In tema di condominio, con riferimento al corridoio comune di accesso a più ap-



partamenti, il condominio parziale, che per le sue caratteristiche strutturali e funzionali è destinato al servizio e/o godimento di una parte soltanto dell'edificio condominiale, non è configurabile nella parte finale del corridoio, posta a servizio di più di un appartamento, non dotata di autonomia rispetto alla parte anteriore, quantomeno come volume di spazio ed aria nonché dal punto di vista estetico; infatti, poiché del volume, degli spazi, dell'aria e dell'estetica dell'ultimo tratto del corridoio beneficiano anche i proprietari degli appartamenti che si aprono sul primo tratto di esso, non può affermarsi che la parte finale del corridoio sia suscettibile di godimento esclusivo da parte dei soli proprietari degli appartamenti che su tale parte di corridoio si aprono (*Cass. 21246/2007*).

Nell'ipotesi in cui il condominio sia costituito da un complesso residenziale formato da un insieme di edifici, raggruppati in blocchi, ciascuno dei quali comprenda diversi corpi di fabbrica, è configurabile, alla luce del principio di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., l'ipotesi del condominio parziale (con la correlativa responsabilità nella ripartizione delle spese), qualora le parti comuni relative ai singoli blocchi di edifici appartengano ai soli proprietari delle unità immobiliari comprese in ognuno di essi (*Cass. 8066/2005*).

11. Condominio parziale.

Il condominio parziale – situazione configurabile per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale, in ordine a determinati beni o servizi appartenenti soltanto ad alcuni condomini – è privo di legittimazione processuale in sostituzione dell'intero condominio in ordine all'impugnazione per cassazione di una sentenza di merito, che abbia visto quest'ultimo parte di una controversia volta al risarcimento dei danni occasionati dall'esecuzione di un appalto dal medesimo conferito, a nulla rilevando che amministratore del condominio parziale ricorrente sia la stessa persona fisica, investita di tale ufficio nel condominio dell'intero edificio (in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha dichiarato inammissibile, per difetto di legittimazione, il ricorso per cassazione proposto dal condominio della scala D dell'edificio condominiale parte del giudizio di merito) (*Cass. 2363/2012*).

Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale ex lege tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di



proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (*Cass. 23851/2010*).

Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (fattispecie in tema di corridoio ritenuto comune soltanto a parte del fabbricato in condominio) (*Cass. 8136/2004*).

In tema di condominio negli edifici, con riguardo alle controversie attinenti a cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti siti nell'edificio (c.d. condominio parziale), non sussiste difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, quale unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 c.c., di rappresentanza processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (salva, eventualmente, la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condomini interessati) (*Cass. 651/2000*).

12. Diversa convenzione.

12.1. Regolamento condominiale.

In materia di condominio di edifici, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione di regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore (come nella specie) siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (*Cass. 28679/2011*).

L'art. 1123 c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella



che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime; in tale ultima ipotesi, ove una clausola del regolamento di condominio stabilisca per una determinata categoria di condomini l'esenzione dal concorso in qualsiasi tipo di spesa (comprese quelle di conservazione) in ordine ad una determinata cosa comune, essa comporta il superamento nei riguardi di detta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su detta parte del fabbricato (*Cass. 5975/2004*).

Alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini (*Cass. 641/2003*).

In materia di condominio, è valida la disposizione del regolamento condominiale, di natura contrattuale, secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condomini, giacché il diverso e legale criterio di ripartizione di dette spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123 c.c.) è liberamente derogabile per convenzione (quale, appunto, il regolamento contrattuale di condominio), né siffatta deroga può avere alcuna effettiva incidenza sulla disposizione inderogabile dell'art. 1136 c.c., ovvero su quella dell'art. 69 disp. att. c.c., in quanto, seppure con riguardo alla stessa materia del condominio negli edifici, queste ultime disciplinano segnatamente i diversi temi della costituzione dell'assemblea, della validità delle deliberazioni e delle tabelle millesimali (*Cass. 3944/2002*).

È affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorché abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 c.c.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune, e ciò perché il riparto in base all'uso differenziato, previsto dal comma 2 del citato art. 1123, non è applicabile alle spese generali (*Cass. 126/2000*).

12.2. Delibera assembleare.

In materia di delibere condominiali sono affette da nullità – che anche il con-



domino il quale abbia espresso il voto favorevole può fare valere – quelle con cui a maggioranza sono stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, suscettibili di essere impugnate nel termine di decadenza, di trenta giorni di cui all'art. 1137, comma 3, c.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dei criteri di cui al citato art. 1123 c.c. (*Cass. 6714/2010*).

Riguardo alle delibere aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c., ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 3), c.c., l'assemblea in concreto ripartisce le spese medesime, atteso che soltanto queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c. (*Cass. 2301/2001*).

In tema di condominio di edifici, al fine della ripartizione delle spese comuni, perché sia giustificata l'adozione di un criterio di ripartizione diverso da quello fissato in via generale dall'art. 1123 c.c. e commisurato alla quota di proprietà di ciascun condomino, occorre che, così come previsto dal comma 1 della norma citata, la deroga sia prevista espressamente; pertanto, il fatto che per alcune parti dell'edificio specificatamente indicate nel titolo come comuni, la misura della partecipazione di ciascun condomino alla comunione risulti determinata in misura diversa a quella corrispondente alla rispettiva quota di proprietà esclusiva (nella specie, in parti uguali tra i condomini, anziché in millesimi di proprietà) e non implica che tale diversa misura si estenda alle restanti parti comuni (*Cass. 1033/2000*).

12.3. Fatti concludenti

La disciplina legale in materia di ripartizione delle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni di un edificio e quella, eventualmente, stabilita con deliberazione condominiale adottata all'unanimità, è derogabile,



ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., in virtù di “diversa convenzione”, che non è assoggettata ad oneri di forma e può risultare anche da comportamenti univocamente concludenti, protrattisi nel tempo, dai quali sia possibile ricavare l'accettazione da parte di tutti i condomini di differenti criteri di riparto delle spese (*Cass. 20318/2004*).

L'approvazione, da parte di un condomino, tramite delegato, dei bilanci preventivi e consuntivi, redatti in base a nuovi criteri di ripartizione, applicativi di precedente delibera di modifica delle tabelle millesimali, adottata senza la partecipazione del condomino, non invitato, e non comunicatagli, e il versamento delle corrispondenti somme, pur dopo il giudizio instaurato dal medesimo condomino per la nullità di tutte le delibere, non costituiscono, di per sé, circostanze induttive dell'esatta conoscenza, della piena consapevolezza e dell'inequivoca accettazione di detta modifica, e cioè tali da consentire di desumere, per il comune modo di intendere, un determinato volere, con un preciso contenuto sostanziale (*Cass. 13592/2000*).



Art. 1124 c.c.*

(Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori)

1. *Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.*

2. *Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.*

* Articolo modificato dall'art. 8, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Scale. - 1.1. Proprietà. - 1.2. Singoli elementi costruttivi. - 1.3. Condominio parziale. - 1.4. Utilizzo. - 2. Ascensore. - 2.1. Estensione della disciplina. - 2.2. Installazione *ex novo*. - 2.3. Spese di manutenzione. - 2.4. Barriere architettoniche. - 3. Partecipazione dei proprietari di locali con accesso autonomo. - 4. Pulizia e illuminazione.

1. Scale.**1.1. Proprietà.**

Negli edifici in condominio, le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato, e rientrano tra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, la cui prova non può essere fornita dalle mappe catastali, devono presumersi comuni a tutti i partecipanti alla collettività condominiale, anche se poste concretamente al servizio soltanto di talune porzioni dello stabile di proprietà esclusiva di un condomino (Cass. 1498/1998).

A norma dell'art. 1117, n. 1), c.c., le scale di un edificio condominiale, anche se più di una e poste concretamente al servizio di parti diverse dell'edificio stesso, vanno sempre considerate, in assenza di un contrario titolo negoziale, di proprietà comune di tutti i condomini, senza che a ciò sia di ostacolo il disposto dell'art. 1123, ultimo comma, c.c., il quale, proprio sul presupposto di tale co-



munione, disciplina soltanto la ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento di esse, ispirandosi al criterio della utilità che ciascun condomino o gruppo di condomini ne trae (*Cass. 1357/1996*).

1.2. Singoli elementi costruttivi.

In tema di condominio, il fatto che le parti di una scala destinate a raggiungere i piani superiori non siano normalmente usate dai condomini del piano inferiore non esclude la proprietà comune dell'intera unitaria struttura (nella specie, relativa a una struttura condominiale composta da due soli piani, è stata considerata illegittima l'apposizione di una porta di legno e una struttura in muratura collocata all'inizio della rampa di scale che dal pianerottolo del primo piano adduceva al secondo piano, con ciò impedendo a chicchessia di accedere sulla stessa rampa) (*Cass. 4419/2013*).

Allorquando una delle cose elencate dalla norma di cui all'art. 1117 c.c. serve, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al godimento di una parte dell'edificio in condominio la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno la presunzione legale di comunione della cosa, derivante dalla sua destinazione all'uso comune, in quanto in tale ipotesi la presunzione è vinta dalla particolare destinazione della cosa, così come è superata dalla presenza di un titolo contrario (nella specie, la Suprema Corte ha annullato la decisione di merito che aveva attribuito la proprietà esclusiva del pianerottolo dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, al proprietario dell'unico appartamento, avente accesso ad esso, senza la necessaria indagine sulle caratteristiche strutturali e funzionali del pianerottolo e della correlativa unica scala che serviva anche gli altri piani e i relativi appartamenti) (*Cass. 2070/1985*).

I pianerottoli, quali elementi essenziali della scala di accesso ai diversi piani dell'edificio in condominio, sono per presunzione di legge, salvo diverso titolo, in comproprietà fra tutti i condomini; pertanto la loro utilizzazione da parte dei singoli condomini è soggetta alla disciplina propria dell'uso individuale della cosa comune, con la conseguenza che è del tutto legittima la creazione di un secondo ingresso ad un appartamento di proprietà esclusiva, in corrispondenza del pianerottolo antistante, ove non limiti il godimento degli altri condomini e non arrechi pregiudizio all'edificio ed al suo decoro architettonico (*Cass. 843/1981*).

Qualora risulti accertato dal giudice del merito che l'apertura praticata da un condomino in corrispondenza delle scale del fabbricato comune non abbia ap-



portato alcun mutamento alla conformazione e allo spazio delle scale, non abbia limitato il godimento degli altri condomini, non abbia arrecato alcun danno alle parti comuni o pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico del fabbricato, la relativa fattispecie rientra nella disciplina dell'uso della cosa comune (*Cass. 2589/1977*).

I pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, sono per presunzione di legge – salvo diverso titolo – comuni tra tutti i condomini. Essi non possono essere, quindi, incorporati nell'appartamento di proprietà esclusiva del singolo condomino, in quanto tale incorporazione costituisce un'alterazione della destinazione della cosa comune ed un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini (*Cass. 4299/1974*).

La scala, che serve di accesso a diversi piani o frazioni di piano di un edificio, deve essere considerata, nella sua struttura unitaria e in relazione al fine a cui serve, come bene comune indivisibile per presunzione di legge, salvo che il contrario non risulti dal titolo; conseguentemente vanno considerati tra le cose comuni anche i pianerottoli, che costituiscono elementi della scala, della quale rendono possibile la funzione. Non è consentito al condomino di incorporare una porzione del pianerottolo della scala comune nell'appartamento di sua esclusiva proprietà, in quanto tale incorporazione costituisce una alterazione della destinazione della cosa comune e un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini (*Cass. 38/1963*).

1.3. Condominio parziale.

Nel condominio degli edifici, la comproprietà delle parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c. e, più in generale, che servono per l'esistenza e l'uso delle singole proprietà immobiliari, alla quale si lega l'obbligo di partecipazione alle relative spese di manutenzione e conservazione (che il comma 1 dell'art. 1123 c.c. pone a carico dei condomini in proporzione delle rispettive quote, indipendentemente dalla misura dell'uso) ha il suo fondamento nel collegamento strumentale, materiale o funzionale, ed, in altri termini, nella relazione di accessorio a principale, con le singole unità (piani o porzioni di piano) in proprietà individuale dell'immobile, per cui le cose, i servizi e gli impianti necessari per l'esistenza e l'uso delle unità immobiliari di una parte soltanto dell'edificio appartengono solo ai proprietari di queste (unità) e non ai proprietari delle unità immobiliari dell'altra parte, rispetto alle quali manca quel rapporto di perti-



nenza che è il presupposto necessario del diritto di comunione; ne consegue che le spese di manutenzione e conservazione delle cose e degli impianti che servono solo una parte del fabbricato, formando oggetto di condominio separato, debbono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di questa parte, e non dagli altri, secondo il principio generale del comma 3 dell'art. 1123 c.c., a norma del quale "quando un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti relativi alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità" (*Cass. 1255/1995*).

1.4. Utilizzo.

In considerazione dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. al condomino che nell'uso della cosa comune non deve alterarne la destinazione ed impedirne il pari uso da parte degli altri comunisti, è legittima l'installazione da parte del condomino di una controporta, collocata a filo del muro di separazione tra l'appartamento e il ballatoio delle scale sul quale si apre, quando la stessa - non riducendo in modo apprezzabile la fruibilità del bene comune da parte degli altri condomini - non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari (*Cass. 1076/2005*).

L'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire tra tutti i condomini su base millesimale; tuttavia, qualora non debba farsi luogo a un riparto di spese per essere stata questa assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, e secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto; a tal fine il condomino interessato può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa medesima; ricorrendo tali condizioni un condomino, pertanto, ha facoltà di installare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo (*Cass. 3508/1999*).



L'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale, mentre qualora non debba farsi luogo ad un riparto di spesa, per essere stata questa assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, e secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto e può apportare a tal fine a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa medesima; ricorrendo le suddette condizioni, pertanto, un condomino ha facoltà di installare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo (*Cass. 1781/1993*).

2. Ascensore.

2.1. Estensione della disciplina.

È legittimo il criterio di ripartizione delle spese di conservazione e di manutenzione dell'ascensore comune, approvato dall'assemblea, con riferimento alla ripartizione delle spese relative alle scale a norma dell'art. 1124 c.c., applicabile in via analogica (*Cass. 3264/2005*).

In base all'art. 1124 c.c., le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e, quindi, dell'ascensore, sono assimilate e assoggettate alla stessa disciplina, senza alcuna distinzione tra le une e le altre, sicché la clausola di regolamento condominiale che esoneri una determinata categoria di condomini dal pagamento delle spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria), ove sia intesa dal giudice nel senso di modificare anche detta assimilazione legale, distinguendo le varie spese, richiede una motivazione adeguata (fattispecie relativa a regolamento condominiale che, in deroga alla disciplina di cui agli artt. 1123-1125 c.c., prevedeva l'esenzione da tali spese per una categoria di condomini) (*Cass. 5975/2004*).



2.2. Installazione *ex novo*.

In tema di condominio di edifici la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione a ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale alla altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia ricorrendo l'identica ratio, alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente; nell'ipotesi, invece, di installazione *ex novo*, dell'impianto dell'ascensore trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino) (Cass. 5975/2004).

L'installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, comma 1, c.c., un'innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al comma 5 dell'art. 1136 c.c. (Cass. 1529/2000).

In tema di condominio di edifici, l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini) (Cass. 8746/1993).

In tema di condominio di edifici, la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, per l'altra metà in misura proporzionale alla altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica ratio, alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente; nell'ipotesi, invece, di installazione *ex novo* dell'impianto dell'ascensore trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino) (Cass. 5479/1991).



2.3. Spese di manutenzione.

Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa Cee, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, attengono all'aspetto funzionale dello stesso, ancorché riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali (in applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che - con una motivazione carente - aveva considerato le spese per l'adeguamento dell'ascensore come spese di ricostruzione, senza spiegare quale fosse, e in che cosa consistesse, l'elemento strutturale e costruttivo nuovo) (Cass. 5975/2004).

Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, hanno natura negoziale solo quelle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi dei condomini, mentre hanno natura tipicamente regolamentare quelle che concernono le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, la organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali, e che non riguardano quindi il diritto al loro godimento, né qualsivoglia altro diritto spettante ai condomini come tali. Le disposizioni oggettivamente regolamentari, a differenza di quelle a contenuto negoziale, possono essere modificate con deliberazione assembleare maggioritaria, ai sensi dell'art 1136 c.c., pur se formalmente inserite in un regolamento a tipo contrattuale (nella specie, la Suprema Corte ha affermato le legittimità della deliberazione assembleare maggioritaria, che aveva disposto la installazione di una gettoniera nell'ascensore, in deroga alla disposizione a contenuto regolamentare, fissata in un regolamento condominiale a tipo contrattuale, prevedente un sistema diverso di pagamento delle spese relative all'ascensore stesso) (Cass. 864/1976).

2.4. Barriere architettoniche.

L'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche, rientra fra le opere di cui all'art. 27, comma 1, della legge n. 118/1971 ed all'art. 1, comma 1, del d.p.r. n. 384/1978, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, comma 1 e 2, della legge n. 13/1989, va approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., ovvero, in caso di deliberazione contraria o omessa nel termine di



tre mesi dalla richiesta scritta, che può essere installata, a proprie spese, dal portatore di handicap, con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c., secondo quanto prescritto dal comma 3 del citato art. 2; peraltro, la verifica della sussistenza di tali ultimi requisiti deve tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. 6129/2017).

In tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la legge n. 13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore ed il conseguente ampliamento della scala padronale non possono essere esclusi per una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera all'autorizzazione del condominio, dovendo tributarsi ad una norma siffatta valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'immobile, rendendosi, a tal fine, necessario solo verificare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c., da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale (Cass. 7938/2017).

In sede di verifica, ex art. 1120, comma 2, c.c., circa l'attitudine dell'opera di installazione di un ascensore a recar pregiudizio all'uso o godimento delle parti comuni da parte dei singoli condomini, è necessario tenere conto del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati (Cass. 16486/2015).



La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (fattispecie relativa al prolungamento della corsa dell'ascensore, che esauriva la sua funzione al terzo, fino al quarto piano dello stabile) (*Cass. 24006/2004*).

3. Partecipazione dei proprietari di locali con accesso autonomo.

Le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 c.c., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla strada, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio (nella fattispecie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di appello che aveva ritenuto nullo l'accordo avente ad oggetto la cessione del diritto reale d'uso del pianerottolo del quarto piano di un edificio e della sovrastante scala a chiocciola, in quanto privo del necessario consenso di tutti i condomini ed in particolare di quello dei proprietari dei negozi siti al piano terreno e con accesso alla strada) (*Cass. 15444/2007*).

In tema di condominio degli edifici, la disciplina di cui agli artt. 1123-1125 c.c. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con patto negoziale e, quindi, anche con il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti; pertanto, con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, deve ritenersi valida ed operante la disposizione del suddetto regolamento, che preveda il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà (*Cass. 6499/1986*).



Ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di detti locali sono tenuti – in difetto di difformi clausole del regolamento di condominio – a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condomini, e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorchè ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come e loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'Obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno, quale condomini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare all'incolumità degli utenti dalla inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni. In particolare, per le ragioni esposte, alle spese di illuminazione dell'androne e delle scale devono concorrere, ancorchè in misura ridotta, pure i condomini, quali i proprietari di autorimesse e di botteghe, che non ne usufruiscono per accedere alle loro proprietà esclusive (*Cass. 2328/1977*).

4. Pulizia e illuminazione.

Il partecipante alla comunione, che le abbia anticipate in caso di trascuranza degli altri, ha diritto al rimborso pro quota, ai sensi dell'art. 1110 c.c., soltanto delle spese necessarie per la conservazione della cosa comune, e cioè per il mantenimento della sua integrità, in modo che duri a lungo senza deteriorarsi, e non anche delle spese occorrenti per la migliore fruizione della cosa stessa, come l'illuminazione di un immobile, o per l'adempimento di obblighi fiscali, come l'accatastamento (*Cass. 253/2013*).

In tema di condominio negli edifici, le spese per la pulizia e l'illuminazione delle scale vanno ripartite tra i condomini non già in base ai valori millesimali di comproprietà, ma in base all'uso che ciascuno di essi può fare di tale parte comune, secondo il criterio fissato dall'art. 1123, comma 2, c.c., applicando a tal fine per analogia, quale criterio idoneo ad esprimere la diversa utilità che da tale servizio ricavano i proprietari dei singoli piani, quello dell'altezza del piano, di cui al comma 1 dell'art. 1124 c.c., senza che possa attribuirsi rilevanza, invece, alla destinazione (abitativa o meno) delle singole unità immobiliari od alla consistenza dei nuclei familiari che utilizzano le unità immobiliari a destinazione abitativa (*Cass. 432/2007*).



In tema di ripartizione di oneri condominiali, le spese per la illuminazione e la pulizia delle scale non configurano spese per la conservazione delle parti comuni, tendenti cioè a preservare l'integrità e a mantenere il valore capitale delle cose (artt. 1123, comma 1, e 1124, comma 1, c.c.), bensì spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie; con la conseguenza che ad esse i condomini sono tenuti a contribuire, non già in base ai valori millesimali di comproprietà, ma in base all'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni (scale) in questione, secondo il criterio fissato dall'art. 1123, comma 2, c.c. (*Cass. 8657/1996*).

In tema di condominio di edifici, la disposizione dell'art. 1124 c.c. concernente la ripartizione fra i condomini delle spese di manutenzione delle scale, come la norma di regolamento condominiale che vi si conformi, riguarda le spese relative alla conservazione della cosa comune e che si rendono necessarie a causa della naturale deteriorabilità della stessa per consentirne l'uso ed il godimento e che attenga a lavori periodici indispensabili per mantenere la cosa in efficienza; la disposizione non riguarda, pertanto, le spese di pulizia delle scale, alle quali i condomini sono tenuti a contribuire in ragione dell'utilità che la cosa comune è destinata a dare a ciascuno e che l'assemblea può legittimamente ripartire in virtù delle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 c.c., anche modificando i precedenti criteri con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c. trattandosi di criteri aventi natura solo regolamentare (*Cass. 2018/1993*).



Art. 1125 c.c.

(Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai)

1. Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro 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.

SOMMARIO: 1. Soletta. - 2. Solaio. - 3. Pavimento. - 4. Trave. - 5. Cortile. - 6. Danni imputabili al singolo.

1. Soletta.

La presunzione assoluta di comunione (ex art. 1125 c.c.) del solaio divisorio di due piani di edificio condominiale tra i proprietari dei medesimi vale pure per la piattaforma o soletta del balcone dell'appartamento del piano superiore, la quale, avendo gli stessi caratteri per struttura e funzione (separazione in senso orizzontale, sostegno, copertura), del solaio, di cui costituisce prolungamento, è attratta nel regime giuridico dello stesso; consegue che per tale piattaforma o soletta si configura un compossesso degli indicati proprietari, esercitato dal proprietario del piano superiore anche e soprattutto in termini di calpestio ed estrinsecantesi per l'altro proprietario, oltre che nella fruizione del commodum proveniente dalla copertura, nell'acquisizione di ogni ulteriore attingibile utilità, cui non ostino ragioni di statica ed estetica, sicché quest'ultimo può ancorare a detta soletta le strutture di chiusura necessarie per la realizzazione di una veranda ed altresì utilizzare la faccia inferiore (prolungamento del proprio soffitto) per installarvi apparecchi di illuminazione, per farvi vegetare piante rampicanti ecc. (Cass. 283/1987).

La struttura costituita dal soffitto e dalla soletta che orizzontalmente divide in piani separati il corridoio d'accesso ai boxes condominiali e la sovrastante costruzione, si caratterizza come un vero e proprio elemento murario costitutivo di tale corridoio il quale, per la sua struttura chiusa, integra la figura del c.d. andito, che è espressamente previsto fra le cose comuni dall'art. 1117 c.c. (Pret. Monza 29 luglio 1992).



2. Solaio.

Il solaio che divide due unità abitative l'una all'altra sovrastante, ed appartenenti a diversi proprietari deve ritenersi, salva prova contraria, di proprietà comune, costituendo l'inscindibile struttura divisoria tra le due strutture immobiliari, con utilità ed uso eguale ed inseparabile per le medesime, sì che la manutenzione e ricostruzione di tutte le sue parti – e, quindi, anche delle travi che ne costituiscono la struttura portante, e non siano meramente decorative del soffitto dell'appartamento sottostante – compete in parti eguali ai due proprietari (*Cass. 13606/2000*).

Il solaio divisorio tra un piano e quello sottostante di un edificio e da ritenere di proprietà comune fra i proprietari dei due piani. Tale presunzione, di carattere assoluto, vale tuttavia per le strutture che hanno una funzione di sostegno e di copertura, contribuendo a costituire il solaio non pure per quelle parti – come le coperture applicate al di sotto del soffitto – che adempiono a funzioni meramente estetiche e indipendenti dalle dette strutture, dovendosi esse ritenere appartenenti esclusivamente al proprietario del piano sottostante (*Cass. 1868/1967*).

Le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei solai, inerenti ad interventi che concernano il corpo di fabbrica interessato nelle sue strutture comuni, non si ripartiscono in parti uguali fra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti (*App. Milano 13 dicembre 1988*).

3. Pavimento.

Dal solaio che divide due unità abitative, l'una all'altra sovrapposta, formando una struttura comune che i proprietari delle due unità possono modificare solo alla condizione che non venga alterata la destinazione della cosa e che non sia impedito all'altro di farne parimenti uso secondo il suo diritto, deve essere distinta la copertura (o pavimento) del solaio, che appartiene esclusivamente al proprietario dell'abitazione sovrastante e che può essere, quindi, da questo liberamente rimossa o sostituita secondo la sua utilità e convenienza (*Cass. 7464/1994*).

4. Trave.

La nozione di pari uso della cosa comune che ogni compartecipe, utilizzando la medesima, deve consentire agli altri a norma dell'art. 1102 c.c., non è da in-



tendere nel senso di uso identico, giacché l'identità nello spazio, o addirittura nel tempo, potrebbe importare il divieto per ogni condomino di fare della cosa comune un uso particolare o addirittura un uso a proprio esclusivo vantaggio, soprattutto nel caso di modificazioni apportate alla cosa (nella specie, in cui i giudici del merito avevano ritenuto uso legittimo della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. l'appoggio, da parte di un condomino, di una trave del solaio di separazione tra due piani alla "cassa" delle scale comuni, il Supremo Collegio, alla stregua del principio che precede, ha considerato corretta la decisione) (*Cass. 4601/1981*).

5. Cortile.

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, comma 2, c.c. (in applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, e decidendo nel merito ha accolto l'opposizione di un condominio avverso la delibera con la quale le spese di riparazione del cortile comune erano state poste a carico per un terzo del condominio e per due terzi del proprietario esclusivo di un sottostante locale, ritenendosi che l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini) (*Cass. 10858/2010*).

Ai fini della ripartizione delle spese di riparazione del cortile o del viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura di locali sotterranei di proprietà esclusiva di un condomino, deve applicarsi analogicamente l'art. 1125 c.c., che accolla per intero al proprietario del piano superiore, che ne fa uso esclusivo e determina la necessità della relativa manutenzione, le spese concernenti la pavimentazione (*Cass. 18194/2005*).



Nel caso in cui il cortile di un condominio funga da copertura di un locale interrato di un terzo, se la cattiva manutenzione del cortile provoca infiltrazioni d'acqua nel sottostante locale, l'obbligazione risarcitoria del condominio trova la sua fonte non già nelle norme di cui agli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c., bensì nel disposto dell'art. 2051 c.c., con la conseguenza che, ai fini dell'accertamento della responsabilità, è sufficiente che il danneggiato fornisca la prova di una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso (che risulti riconducibile ad una anomalia, originaria o sopravvenuta nella struttura e nel funzionamento della cosa stessa), nonché dell'esistenza di un effettivo potere fisico su di essa da parte del custode, sul quale incombe il dovere di vigilare onde evitare che produca danni a terzi (*Cass. 1477/1999*).

In mancanza di titolo, la natura del diritto su di un manufatto dipende dalla struttura o destinazione all'uso o al servizio dei piani o delle porzioni di piano del fabbricato condominiale; pertanto se un cortile dà aria e luce a questo ed ha la funzione di consentirne l'accesso, ancorché costituisca copertura di un sottostante locale costruito fuori della proiezione verticale dei piani sopraelevati, ha natura condominiale e perciò l'assemblea dei condomini, con la partecipazione del proprietario del locale in proporzione ai corrispondenti millesimi, è legittimata a deliberare i lavori di manutenzione necessari per la conservazione del piano di calpestio, fungente altresì da soffitto del predetto locale, mentre la ripartizione delle conseguenti spese va effettuata secondo l'omologo criterio stabilito per la terrazza a livello dall'art. 1126 c.c., sì che il proprietario di questo deve contribuire per due terzi e i condomini per un terzo (*Cass. 11283/1998*).

Qualora la proprietà di un locale sotterraneo appartenga ad un soggetto diverso dal proprietario del fondo sovrastante (nella specie, un'autorimessa sottostante ad un'area adibita a giardino ed accesso al vicino fabbricato), le spese di manutenzione e di rifacimento delle strutture di copertura di tale locale, in mancanza di una diversa pattuizione negoziale, gravano sul proprietario del locale medesimo, ove dette strutture ne costituiscano parte integrante senza alcuna funzione di sostegno e conseguentemente, salvo titolo contrario, non formano oggetto di comunione con il proprietario del suolo, con esclusione dell'applicabilità analogica delle disposizioni dell'art. 1125 c.c. in tema di soffitti, solai o volte negli edifici condominiali (*Cass. 1362/1989*).



6. Danni imputabili al singolo.

In tema di condominio di edifici, la ripartizione delle spese per la manutenzione, ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai secondo i criteri dell'art. 1125 c.c., riguarda le ipotesi in cui la necessità delle riparazioni non sia da attribuirsi ad alcuno dei condomini, mentre quando il danno sia ascrivibile a singoli condomini trova applicazione il principio generale secondo cui il risarcimento dei danni è a carico di colui che li ha cagionati (*Cass. 18420/2011*).

Il condomino del piano sottostante che agisce nei confronti del condomino del piano di sopra per il risarcimento dei danni al suo solaio deve dimostrare, ai sensi dell'art. 2043 c.c., che essi dipendono da fatti imputabili a quest'ultimo, altrimenti dovendosi ripartire in parti uguali le spese per la riparazione di esso, ai sensi dell'art. 1125 c.c., per la presunzione assoluta di comunione tra loro del solaio, da cui deriva altresì l'inapplicabilità dell'art. 2051 c.c. diretta a tutelare i terzi danneggiati dalle cose che altri hanno in custodia, non i comunisti tra loro (*Cass. 6398/1999*).

In tema di condominio di edifici, la ripartizione delle spese per la manutenzione, ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai secondo i criteri dell'art. 1125 c.c., riguarda le ipotesi in cui la necessità delle riparazioni non sia da attribuirsi ad alcuno dei condomini, mentre quando il danno sia ascrivibile a singoli condomini trova applicazione il principio generale secondo cui il risarcimento dei danni è a carico di colui che li ha cagionati (*Cass. 3568/1999*).



Art. 1126 c.c.

(Lastrici solari di uso esclusivo)

1. Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

SOMMARIO: 1. Funzione del lastrico. - 2. Struttura del manufatto. - 3. Proprietà comune. - 4. Rinuncia all'uso esclusivo. - 5. Terrazza a livello. - 6. Criteri di riparto delle spese. - 7. Doppia contribuzione. - 8. Parziale copertura. - 9. Tipologie di spese. - 10. Danni da infiltrazioni.

1. Funzione del lastrico.

Il lastrico solare, ai sensi dell'art. 1117 c.c., è oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio, ove non risulti il contrario in modo chiaro ed univoco, dal titolo (per tale intendendosi gli atti di acquisto dei singoli appartamenti, o delle altre unità immobiliari, nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini), e quale superficie terminale dell'edificio, esso svolge l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato in altri usi accessori, ed in particolare come terrazzo, nel qual caso anche l'uso esclusivo da parte di un solo condomino non integra violazione dell'art. 1120 c.c., non venendo comunque meno la suindicata funzione primaria (Cass. 3102/2005).

In tema di condominio, di edifici il lastrico solare – anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condomini – svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.; ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c. – in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo – risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare; a tal fine i crite-



ri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 c.c. (Cass. 642/2003).

Con riferimento al lastrico solare di uso o di proprietà esclusiva, l'art. 1126 c.c. individua la misura del contributo dovuto rispettivamente dall'utente o proprietario esclusivo e dagli altri condomini indicati dalla norma per le spese di riparazione e ricostruzione sulla base del rapporto (un terzo e due terzi) tra l'utilità connessa all'uso o alla proprietà esclusiva del lastrico solare e l'utilità, ritenuta dalla norma come prevalente, connessa alla funzione di copertura dell'edificio condominiale, funzione cui il lastrico solare adempie a vantaggio di tutti i condomini; a tale stregua, sono a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad es., le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere ecc., collegate alla sicurezza del calpestio), mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti, secondo la proporzione di cui al suindicato art. 1126 c.c.; pertanto, la clausola che ponga a carico dell'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare genericamente le spese di «manutenzione» ha una sua ragion d'essere (anche ove riferita alle spese di manutenzione ordinaria e sempreché, le stesse siano attinenti alla funzione di copertura del lastrico) là dove viene a porre a carico dell'utente o proprietario esclusivo l'intero onere, e non il semplice terzo come previsto dalla norma in argomento (Cass. 2726/2002).

2. Struttura del manufatto.

In tema di condominio negli edifici, per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura-tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensiva di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non estesa a quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonoma consistenza e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni; ne consegue che non possono ricomprendersi nella nozione di lastrico solare i torrioni della gabbia scale e del locale ascensore con la relativa copertura, i quali costituiscono



distinti e autonomi manufatti di proprietà condominiale sopraelevati rispetto al piano di copertura del fabbricato (*Cass. 27942/2013*).

L'art. 1126 c.c., nel ripartire le spese per le riparazioni del lastrico solare in uso esclusivo ad alcuno dei condomini nella misura di un terzo a carico di questo e di due terzi a carico di tutti i condomini, dell'edificio, o della parte di esso cui il lastrico serve, si riferisce solo a quelle riparazioni riguardanti il manufatto posto alla sommità della costruzione, che la separa orizzontalmente dallo spazio superiore, manufatto comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non anche di tutto ciò che vi è sovrapposto, che ad esso si collega ab extra, essendo dotato di una propria autonomia strutturale e funzionale (fattispecie in tema di giardino pensile sovrastante un'autorimesa, i cui locali erano stati danneggiati da infiltrazioni di acqua provenienti dallo stesso, i proprietari del quale erano stati condannati, in riforma della sentenza di primo grado, dalla corte di appello, con decisione confermata per tale parte dalla Suprema Corte, alla stregua del principio di cui in massima, a sopportare per intero le spese relative alla rimozione, accantonamento e ripristino del giardino pensile; nell'occasione, la suprema corte ha precisato che non può attribuirne rilievo, ai fini di una ripartizione delle spese tra il proprietario del giardino pensile sovrastante una proprietà individuale ed il titolare della stessa, il generale vantaggio estetico ed ambientale derivante dalla esistenza del giardino) (*Cass. 7472/2001*).

3. Proprietà comune.

La terrazza a livello, con funzione di copertura e protezione dagli agenti atmosferici dei vani sottostanti (ancorché appartenenti, come nella specie, ad unità immobiliari rientranti in edifici autonomi, ma tra loro materialmente congiunti) deve ritenersi bene di proprietà condominiale, ex art. 1117 c.c., giacché, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; né osta a tale conclusione la circostanza che ad essa si acceda da un appartamento contiguo (ubicato, nella specie, in uno degli edifici coperti ed) al cui servizio pertinenziale la terrazza è destinata, non pregiudicando tale destinazione i diritti dei condomini sulla cosa comune, ex art. 819 c.c., né essendo il regime di comunione escluso dal solo fatto che uno o più comproprietari traggano dal bene utilità maggiori rispetto ad altri ed occorrendo, al contrario, che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza



a livello in proprietà od uso esclusivi, risulti da uno specifico titolo, mediante espressa disposizione nel negozio di alienazione, ovvero mediante un atto di destinazione del titolare di un diritto reale, a prescindere dalla natura reale o personale del diritto così costituito (*Cass. 20287/2017*).

La natura condominiale del lastrico solare, affermata dall'art. 1117 c.c., può essere esclusa soltanto da uno specifico titolo in forma scritta, essendo irrilevante che il singolo condomino non abbia accesso diretto al lastrico, se questo riveste, anche a beneficio dell'unità immobiliare di quel condomino, la naturale funzione di copertura del fabbricato comune (*Cass. 4501/2015*).

In tema di condominio degli edifici, qualora non intervenga una volontà derogatoria degli interessati sul regime di appartenenza, i beni e i servizi elencati dall'art. 1117 c.c., in virtù della relazione di accessorietà o di collegamento strumentale con le singole unità immobiliari, sono attribuiti ex lege in proprietà comune per effetto dell'acquisto della proprietà dei piani o porzioni di piano; pertanto, il lastrico solare è oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo, per tale intendendosi gli atti di acquisto delle altre unità immobiliari nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini (*Cass. 13279/2004*).

4. Rinuncia all'uso esclusivo.

Il proprietario del lastrico solare in un condominio può rinunciare al particolare diritto di uso di tale parte comune, a norma dell'art. 1104 c.c., facendo trasferire a tutti gli altri condomini il godimento particolare del bene, con la conseguenza che viene ad estinguersi anche l'obbligo, originariamente previsto a carico del condomino rinunciante, di pagamento della quota di spese che la legge ricollega a tale godimento (*Cass. 3294/1996*).

5. Terrazza a livello.

In tema di condominio negli edifici, la terrazza a livello, anche se di proprietà o in godimento esclusivo di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti; ne consegue che, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo a livello deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti i condomini tenuti alla sua manutenzione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., senza



che rilevi la riconducibilità delle infiltrazioni a difetti ricollegabili alle caratteristiche costruttive (*Cass. 18164/2014*).

In tema di condominio negli edifici, il criterio di ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione o di ricostruzione delle terrazze a livello che servano di copertura dei piani sottostanti, fissato dall'art. 1126 c.c. (un terzo a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza; due terzi a carico dei proprietari delle unità abitative sottostanti), è applicabile in ogni caso di spesa, ordinaria o straordinaria, di manutenzione o di rifacimento, che riguardi la struttura delle terrazze stesse e la loro finalità di copertura, escluse le spese dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento (*Cass. 16583/2012*).

6. Criteri di riparto delle spese.

In tema di condominio negli edifici, le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione delle terrazze anche a livello, equiparate ai lastrici solari, sono disciplinate dall'art. 1126 c.c., che ne prevede la ripartizione in ragione di un terzo, a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo, restando gli altri due terzi della stessa spesa a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti, ai quali il lastrico o la terrazza servano da copertura; diversamente, l'art. 1125 c.c. – che prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei piani l'uno all'altro sovrastanti – è applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non della terrazza a livello, pur se ad essa sia sottoposto un solo locale, perché in questo caso la funzione di copertura della terrazza medesima non viene meno (*Cass. 11029/2003*).

La spesa per la riparazione o la ricostruzione del lastrico solare o della terrazza a livello deve essere sostenuta per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per i rimanenti due terzi dai condomini dell'edificio o di quelle parti di edificio alle quali il lastrico o la terrazza servono da copertura (*Cass. 13858/2001*).

La spesa per la riparazione o la ricostruzione del lastrico solare o della terrazza a livello deve essere sostenuta per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per i rimanenti due terzi dai condomini dell'edificio o di quelle parti di edificio alle quali il lastrico o la terrazza servono da copertura (*Cass. 7472/2001*).

La spesa per la riparazione o ricostruzione del lastrico o della terrazza a livello deve essere sostenuta per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi dai condomini dell'edificio o delle parti di edificio a cui il lastrico serve



come copertura; pertanto, individuati i condomini che hanno l'uso esclusivo del lastrico e posto a loro carico un terzo delle spese di ricostruzione o riparazione, la rimanente parte di dette spese deve essere imputata esclusivamente ai proprietari degli appartamenti situati nella zona dell'edificio coperta dal lastrico (*Cass. 3542/1994*).

7. Doppia contribuzione.

La spesa per la riparazione o ricostruzione del lastrico solare va sopportata, ex art. 1126 c.c., per un terzo da chi ne ha l'uso esclusivo e per i restanti due terzi da tutti i condomini proprietari di unità immobiliari cui lo stesso serve da copertura; laddove chi ha l'uso esclusivo del lastrico risulti proprietario anche di unità ad esso sottostanti, si verifica la c.d. doppia contribuzione, tale per cui detto condomino, oltre ad accollarsi interamente la quota di un terzo quale utente esclusivo, dovrà contribuire anche quanto ai rimanenti due terzi; ciò, tuttavia, in proporzione alla sola parte che trae utilità dalla copertura e non con riferimento alla quota millesimale rappresentativa dell'intera superficie dell'appartamento (*Cass. 1451/2014*).

In base al criterio di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1126 c.c. il proprietario esclusivo del lastrico solare (cui va equiparata la terrazza a livello) deve contribuire nelle spese di riparazione soltanto nella misura di un terzo, senza dover concorrere nella ripartizione degli altri due terzi della spesa stessa che restano a carico dei soli proprietari dei piani sottostanti ai quali il lastrico (o la terrazza) serve da copertura (*Cass. 5125/1993*).

8. Parziale copertura.

In tema di spese per la riparazione o ricostruzione del lastrico solare di uso esclusivo di alcuni condomini, quando l'art. 1126 c.c. fa riferimento alla "porzione di piano" non intende aver riguardo alla "porzione" della proprietà, ma alla porzione come unità; pertanto, è sufficiente che si trovi sotto il lastrico solare anche una sola parte di una unità immobiliare, perché la proprietà di detta unità concorra alla ripartizione delle spese pari ai due terzi dell'intero, restando a carico della proprietà del lastrico il restante un terzo (*Trib. Bologna 27 novembre 2001*).

Le spese di manutenzione di una copertura a lastrico con funzione di sostegno di un'area verde condominiale, vanno ripartite tra i condomini proprietari del lastrico e della sovrastante area verde da una parte e i proprietari delle sottostan-



ti autorimesse, e devono essere rapportate alla diversa utilità ritratta, che può equitativamente fissarsi rispettivamente in un terzo e due terzi; gli interventi di manutenzione di tale copertura sono di competenza dell'amministratore, ed è l'assemblea che delibera sulle spese di manutenzione straordinaria (*Trib. Parma 18 dicembre 1995*).

Deve porsi a carico dei soggetti interessati alla funzione di copertura della terrazza a livello la quota (dell'importo pari ai due terzi dell'intera spesa) proporzionale alla parte di edificio condominiale in cui sono contenute le proprietà comuni e quelle esclusive, calcolando opportunamente la misura dell'incidenza di tali parti (*Trib. Milano 7 novembre 1994*).

Le spese di riparazione della parte in oggetto della terrazza di proprietà esclusiva di uno dei condomini gravano soltanto su questo ultimo (*App. L'Aquila 14 febbraio 1992*).

9. Tipologie di spese.

Con riferimento al lastrico solare di uso o di proprietà esclusiva, l'art. 1126 c.c. individua la misura del contributo dovuto rispettivamente dall'utente o proprietario esclusivo e dagli altri condomini indicati dalla norma per le spese di riparazione e ricostruzione sulla base del rapporto (un terzo e due terzi) tra l'utilità connessa all'uso o alla proprietà esclusiva del lastrico solare e l'utilità, ritenuta dalla norma come prevalente, connessa alla funzione di copertura dell'edificio condominiale, funzione cui il lastrico solare adempie a vantaggio di tutti i condomini; a tale stregua, sono a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad es., le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere ecc., collegate alla sicurezza del calpestio), mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti, secondo la proporzione di cui al suindicato art. 1126 c.c.; pertanto, la clausola che ponga a carico dell'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare genericamente le spese di "manutenzione" ha una sua ragion d'essere (anche ove riferita alle spese di manutenzione ordinaria e sempreché, le stesse siano attinenti alla funzione di copertura del lastrico) là dove viene a porne a carico dell'utente o proprietario esclusivo l'intero onere, e non il sem-



plice terzo come previsto dalla norma in argomento (*Cass. 2726/2002*).

Il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzione di copertura del fabbricato e perciò l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti i condomini, con ripartizione delle relative spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.; di conseguenza il condominio risponde, quale custode *ex art. 2051 c.c.*, dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare, non rilevando a tal fine che i necessari interventi riparatori o ricostruttivi non consistano in un mero ripristino delle strutture preesistenti, ma esigano una specifica modifica od integrazione in conseguenza di vizi o carenze costruttive originarie (*Cass. 15131/2001*).

L'art. 1126 c.c., nel ripartire le spese per le riparazioni del lastrico solare in uso esclusivo ad alcuno dei condomini nella misura di un terzo a carico di questo e di due terzi a carico di tutti i condomini, dell'edificio, o della parte di esso cui il lastrico serve, si riferisce solo a quelle riparazioni riguardanti il manufatto posto alla sommità della costruzione, che la separa orizzontalmente dallo spazio superiore, manufatto comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non anche di tutto ciò che vi è sovrapposto, che ad esso si collega *ab extra*, essendo dotato di una propria autonomia strutturale e funzionale (fattispecie in tema di giardino pensile sovrastante un'autorimesse, i cui locali erano stati danneggiati da infiltrazioni di acqua provenienti dallo stesso, i proprietari del quale erano stati condannati, in riforma della sentenza di primo grado, dalla corte di appello, con decisione confermata per tale parte dalla suprema corte, alla stregua del principio di cui in massima, a sopportare per intero le spese relative alla rimozione, accantonamento e ripristino del giardino pensile; nell'occasione, la suprema corte ha precisato che non può attribuirne rilievo, ai fini di una ripartizione delle spese tra il proprietario del giardino pensile sovrastante una proprietà individuale ed il titolare della stessa, il generale vantaggio estetico ed ambientale derivante dalla esistenza del giardino) (*Cass. 7472/2001*).

In tema di condominio di edifici, la terrazza a livello dell'appartamento di proprietà esclusiva di un singolo condomino assolve la stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti; ne consegue che alle spese per la relativa riparazione o rico-



struzione devono contribuire, oltre al proprietario della terrazza, tutti i condomini dei piani sottostanti; e, in correlazione con tale obbligo, è configurabile il diritto dei condomini di deliberare sui lavori, sia pure solo con riguardo a quelli necessari per la conservazione della funzione di copertura della terrazza, mentre sono a carico esclusivo del proprietario di questa le spese per il rifacimento dei parapetti o di altri simili ripari, in quanto esse servono non già alla copertura, ma alla praticabilità della terrazza (*Cass. 15389/2000*).

La disposizione dell'art. 1126 c.c., il quale regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario; in tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, *ex art. 2051 c.c.*, e non anche – sia pure in via concorrenziale – al condominio (*Cass. 6060/1998*).

Il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzione di copertura del fabbricato e perciò l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti i condomini, con ripartizione delle relative spese secondo i criteri di cui all'art. 1126, c.c.; di conseguenza il condominio risponde, quale custode *ex art. 2051, c.c.*, dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare, non rilevando a tal fine che i necessari interventi riparatori o ricostruttivi non consistano in un mero ripristino delle strutture preesistenti, ma esigano una specifica modifica od integrazione in conseguenza di vizi o carenze costruttive originarie, salva in questo caso l'azione di rivalsa nei confronti del costruttore-venditore (nella specie, per impedire infiltrazioni d'acqua ai piani sottostanti, era necessaria la messa in opera di materiale isolante, idoneo a sopperire all'inadeguata coibentazione delle strutture originarie) (*Cass. 11774/1992*).

L'obbligo dei condomini dell'edificio cui il lastrico solare serve di copertura, di concorrere nelle spese di ricostruzione e di manutenzione dello stesso – ancorché esso sia in tutto o in parte sottratto all'uso comune – trova fondamento non già nel diritto di proprietà sul lastrico medesimo ma nel principio in base al



quale i condomini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell'*utilitas* che la cosa da riparare o da ricostruire è destinata a dare ai singoli loro appartamenti; da tanto consegue che anche i correlativi poteri deliberativi dell'assemblea restano circoscritti nell'ipotesi anzidetta alle decisioni concernenti la riparazione, ricostruzione e sostituzione degli elementi strutturali del lastrico solare, inscindibilmente connessi con la sua funzione di copertura (solaio, guaine impermeabilizzanti etc.) senza che nessuna rilevanza rivesta la natura del diritto di uso esclusivo, ovverosia il suo carattere reale o personale, spettante a taluni condomini, i quali soltanto, quali fruitori delle relative utilità debbono sostenere le spese di riparazione e manutenzione di quegli altri elementi costruttivi e manufatti (ringhiere e simili ripari) che servono non già alla copertura dell'edificio ma a soddisfare altre utilità del lastrico o di quella parte di esso di uso esclusivo (*Cass. 10602/1990*).

10. Danni da infiltrazioni.

In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di una parte di esso, propria del lastrico (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, comma 1, n. 4 c.c.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, comma 1, n. 4 c.c.). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria, della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio (*Cass. 9449/2016*).

Posto che è dato invocare il caso fortuito solo laddove il fattore causale estraneo al soggetto danneggiante abbia un'efficacia di tale intensità da interrompere tout court il nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo, di tal che esso possa essere considerato una causa sopravvenuta da sola sufficiente a determinare l'evento, una pioggia intensa e persistente, dal carattere eccezionale, può inte-



garne gli estremi, salva l'ipotesi (ricorrente nella specie) in cui si accerti l'esistenza di condotte astrattamente idonee a configurare una responsabilità del soggetto che invoca l'esimente in questione (*Cass. 5877/2016*).

In tema di condominio negli edifici, la terrazza a livello, anche se di proprietà o in godimento esclusivo di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti; ne consegue che, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo a livello deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti i condomini tenuti alla sua manutenzione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., senza che rilevi la riconducibilità delle infiltrazioni a difetti ricollegabili alle caratteristiche costruttive (*Cass. 18164/2014*).

La disposizione dell'art. 1126 c.c. che regola la ripartizione fra i condomini delle spese di ripartizione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera – come nel caso di cattiva impermeabilizzazione del lastrico o di una inadeguatezza delle canalizzazioni condominiali per lo smaltimento delle acque piovane accertata dal ctu – indebitamente tollerati dal singolo proprietario; in tale ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., sia sotto il profilo dell'esistenza dei suoi obblighi quanto alla impermeabilizzazione del lastrico, sia con riferimento all'incidenza causale di eventuali carenze di impermeabilizzazione ad esso imputabili nel verificarsi dei danni accertati e non anche – sia pure in via concorrenziale – al condominio (*Cass. 10195/2013*).

In caso di difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, in tale ultima ipotesi, la relativa responsabilità, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche al condominio (*Cass. 2840/2013*).

L'amministratore del condominio, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre, non è legittimato a resistere in giudizio per il condominio, o ad impugnare la sentenza a questo sfavorevole, senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea dei condomini, fermo restando peraltro



che, qualora egli si sia costituito in giudizio o abbia proposto l'impugnazione senza la detta autorizzazione, il suo operato può essere ratificato dall'assemblea (eventualmente anche in seguito all'assegnazione da parte del giudice di un termine a tal fine, ai sensi dell'art. 182 c.p.c.), derivandone, in mancanza, la inammissibilità della sua costituzione in giudizio o della sua impugnazione (nella specie, la suprema corte, premesso che la controversia, avente ad oggetto il risarcimento dei danni cagionati da infiltrazioni d'acqua verificatesi in un appartamento dell'edificio condominiale per difetto di manutenzione del soprastante lastrico solare, esulava da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131, comma 1, c.c., ha dichiarato la inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio senza l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, non avendo il medesimo neppure provveduto, di fronte all'eccezione al riguardo sollevata da controparte, a munirsi della necessaria ratifica) (*Cass. 18331/2010*).

In tema di condominio, la disposizione dell'art. 1126 c.c., il quale regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario; in tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche – sia pure in via concorrenziale – al condominio (nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che, in controversia tra il condominio ed il proprietario del terrazzo soprastante un locale condominiale, costituente lastrico solare di tale locale, per le riparazioni necessarie ad eliminare le infiltrazioni d'acqua verificatesi nell'immobile condominiale a causa del difetto di impermeabilizzazione del terrazzo, dovuto a vetustà della relativa guaina impermeabilizzante e non già a vizi originari di progettazione o di esecuzione del manufatto, aveva ritenuto che la fattispecie fosse da sussumere nell'ambito applicativo dell'art. 2051 c.c.) (*Cass. 9084/2010*).

La terrazza a livello, anche se di proprietà o di uso esclusivo di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare; pertanto, dei danni cagionati dalle infiltrazioni d'acqua per difetto di manutenzione della stessa rispondono tutti i condomini, in concorso con il proprietario o con il tito-



lare del diritto di uso esclusivo su di essa (*Cass. 26239/2007*).

Poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficiaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiario o con il titolare del diritto di uso esclusivo; pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal cit. art. 1126, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficiaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo (*Cass. 5848/2007*).

La terrazza di copertura del fabbricato, che appartiene ad un soggetto diverso da quello (o da quelli) che è (o sono) proprietario (proprietari) del piano (o dei piani) sottostante (o sottostanti) costituisce lastrico solare, alla cui manutenzione sono tenuti sia il proprietario della terrazza, sia quello o quelli dei locali sottostanti, nella misura stabilita dall'art. 1126 c.c.; conseguentemente, ed in pari misura, gli stessi sono tenuti a sopportare le spese necessarie per porre rimedio ai danni provocati dalla mancata o inadeguata sua manutenzione (nella specie, alcuni locali di proprietà di un condominio avevano subito danni da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza di copertura appartenente ad una società) (*Cass. 9651/2000*).



Art. 1127 c.c.

(Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio)

1. *Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.*
2. *La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.*
3. *I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.*
4. *Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare*

SOMMARIO: 1. Singole fattispecie. – 2. Soggetto legittimato. – 3. Eventuale titolo contrario. – 4. Opponibilità ai terzi. – 5. Riserva e cessione del diritto. – 6. Modalità di realizzazione. – 7. Conseguenze dell'iniziativa. – 8. Limiti alla sopraelevazione. – 8.1. Condizioni statiche dell'edificio. – 8.2. Aspetto architettonico. – 8.3. Aria e luce dei piani sottostanti. – 9. Il pagamento dell'indennità. – 9.1. Ratio. – 9.2. Soggetto debitore. – 9.3. Condomini creditori. – 9.4. Quantificazione.

1. Singole fattispecie.

In tema di condominio negli edifici, non costituisce “nuova fabbrica” in sopraelevazione, agli effetti dell'art. 1127 c.c., la c.d. “altana” (denominata anche “belvedere”), struttura tipica dei palazzi veneziani consistente in una piattaforma o loggetta, di regola in legno, realizzata sulla sommità del fabbricato, la quale a differenza delle terrazze e dei balconi, normalmente non sporge dal corpo principale dell'edificio, dando luogo ad un intervento che non comporta lo spostamento in alto della copertura, mediante occupazione della colonna d'aria sovrastante il medesimo fabbricato, quanto, piuttosto, la modifica della situazione preesistente, attuata attraverso una diversa ed esclusiva utilizzazione di



una parte del tetto comune, con relativo potenziale impedimento all'uso degli altri condomini (*Cass. 5039/2013*).

L'indennità prevista dall'art. 1127 c.c. per la costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio è dovuta non solo nel caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione di locali preesistenti, mediante incrementi delle superfici e delle volumetrie, indipendentemente dall'altezza del fabbricato, traendo fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di proprietà sulle parti comuni, conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva (*Cass. 24327/2011*).

La sopraelevazione ex art. 1127 c.c. è ravvisabile solo in presenza di un intervento edificatorio che comporti lo spostamento in alto della copertura del fabbricato – tetto o lastrico solare che sia – in modo da interessare la colonna d'aria sovrastante lo stabile; ciò si verifica anche nella fattispecie in cui la costruzione sia adiacente all'attico in quanto, occupando la parte della colonna d'aria ad essa sovrastante, viene a spostare in alto la copertura dell'edificio per quella parte prima terminante con la terrazza; nel caso di specie le opere poste in essere sono contenute nei limiti del preesistente sottotetto e pertanto va escluso che si tratti di sopraelevazione (*Cass. 19281/2009*).

La sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c. si configura nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale esegua nuovi piani o nuove fabbriche ovvero trasformi locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie, ma non anche quando egli intervenga con opere di trasformazione del tetto che, per le loro caratteristiche strutturali (nella specie, ampliamento della superficie dell'appartamento con spostamento di una parete, nonché realizzazione di un balcone, di due ripostigli e di un abbaino), siano idonee a sottrarre il bene comune alla sua destinazione in favore degli altri condomini ed attrarlo nell'uso esclusivo del singolo condomino (*Cass. 2865/2008*).

La sostituzione del tetto, ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, con una diversa copertura (terrazza) che, pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della destinazione della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano (*Cass. 1737/2005*).



2. Soggetto legittimato.

La terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva, è equiparata (in relazione alla sua funzione di copertura dell'edificio) al lastrico solare in senso stretto e tale è considerata anche nel regime della sopraelevazione; ne consegue che il regolamento condominiale può limitare il diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'appartamento a cui la terrazza afferisce soltanto se esso ha natura contrattuale (Cass. 7678/1999).

Ai fini dell'art. 1127 c.c. la sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo; ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia della maggiore utilizzazione, mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio, di detta area; ne consegue che anche la costruzione realizzata su terrazza di proprietà esclusiva del proprietario dell'adiacente appartamento, quando la terrazza sia quella dell'ultimo piano o piano attico dell'edificio condominiale, ed assolve perciò come lastrico solare alla funzione di copertura della parte sottostante detto edificio, va considerata come sopraelevazione, ed è soggetta al relativo regime legale, perché comporta le stesse conseguenze in termini di occupazione e di utilizzazione della colonna d'aria sovrastante il fabbricato di qualsiasi altra ipotesi di sopraelevazione, costituente espressione del diritto di proprietà esclusiva dell'ultimo piano del lastrico solare (Cass. 12173/1991).

3. Eventuale titolo contrario.

In tema di condominio negli edifici, il divieto di sopraelevazione sulle terrazze di copertura e sui balconi stabilito contrattualmente nei singoli atti di acquisto degli immobili di proprietà individuale integra una *servitus altius non tollendi*, che si concreta nel dovere del proprietario del fondo servente di astenersi da qualunque attività edificatoria che abbia come risultato quello di comprimere o ridurre le condizioni di vantaggio derivanti al fondo dominante dalla costituzione della servitù; ne consegue che non è possibile subordinare la tutela giuridica di tale servitù all'esistenza di un concreto pregiudizio derivante dagli atti lesivi, dato il carattere di absolutezza di questa situazione giuridica soggettiva (Cass. 21629/2009).



La sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, da parte del condomino che ne sia proprietario, non conferisce agli altri condomini il diritto alla riduzione in pristino nel caso in cui la relativa domanda sia sorretta dalla mera deduzione della violazione delle norme urbanistiche in ordine al divieto di aumentare la volumetria degli immobili, atteso che le disposizioni locali che pongono tale divieto, rispondendo ad interessi pubblici e non essendo dirette a regolamentare i rapporti tra privati, non hanno carattere integrativo delle disposizioni del codice civile in materia di proprietà edilizia (Cass. 22224/2006).

Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 c.c., dovendo in detta ipotesi essere corrisposta agli altri condomini l'indennità prevista da detta norma, essendo irrilevante a quest'ultimo fine l'eventuale edificazione in assenza di concessione edilizia (Cass. 7956/2003).

Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 c.c., senza necessità di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, mentre limiti o divieti all'esercizio di tale diritto, assimilabili ad una *servitus altius non tollendi*, possono esser costituiti soltanto con espressa pattuizione, che può esser contenuta anche nel regolamento condominiale, di tipo contrattuale (Cass. 15504/2000).

4. Opponibilità ai terzi.

Il regolamento di condominio, qualora abbia natura contrattuale (in quanto accettato da tutti i condomini), può imporre restrizioni anche ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà; tali limitazioni vincolano anche gli acquirenti dei singoli appartamenti, indipendentemente dalla trascrizione, qualora essi nell'atto di acquisto, facendo espresso riferimento al regolamento, dimostrino di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione dei giudici di merito, i quali avevano ritenuto che la clausola del regolamento, richiamato negli atti di acquisto, che faceva divieto di effettuare qualunque modifica o variazione esterna all'edificio, costituiva titolo per l'esclusione del diritto di sopraelevazione riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano dall'art. 1127 c.c.) (Cass. 395/1993).



Qualora per l'esistenza di un titolo contrario il diritto alla sopraelevazione, ex art. 1127 c.c., risulti in tutto od in parte escluso, il singolo condomino può agire giudizialmente, senza necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, per far accertare nei riguardi di colui che ha effettuato la sopraelevazione dell'edificio l'inesistenza del diritto di procedervi e per ottenere le conseguenziali pronunzie di riduzione dei luoghi nel pristino stato, poiché la comproprietà delle parti comuni realizzate nel fabbricato condominiale in occasione ed a seguito della sopraelevazione in tanto sorge ed è configurabile (e rileva, quindi, anche al limitato effetto di fare assumere la veste di litisconsorte necessario a ciascuno degli altri condomini del medesimo fabbricato), in quanto sussistono le condizioni richieste dall'art. 1127 c.c.; resta, peraltro, salvo il diritto degli altri condomini di spiegare intervento volontario autonomo nel processo, inteso a far dichiarare, alternativamente, sia l'inesistenza delle condizioni richieste per la sopraelevazione ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 1127 c.c. (in concorrenza con la domanda già proposta), sia l'esistenza delle stesse condizioni, in relazione all'interesse ed alla legittimazione propri dell'interventore ai fini della tutela e della conservazione delle cose comuni realizzate nel legittimo esercizio del diritto di sopraelevazione (Cass. 5958/1982).

5. Riserva e cessione del diritto.

Nell'ipotesi di cessione in proprietà ad un terzo del lastrico solare e del diritto di sopraelevazione, effettuata da chi ne era titolare anteriormente alla costituzione del condominio, non solo il lastrico solare rimane escluso dalla presunzione legale di proprietà comune, ma, nel caso di sopraelevazione, il nuovo lastrico rimane di proprietà del titolare del precedente lastrico, indipendentemente dalla proprietà della costruzione; il diritto di superficie, infatti, salvo che il titolo non ponga limiti di altezza al diritto di sopraelevazione, non si esaurisce con l'erezione della costruzione sul lastrico, nè il nuovo lastrico si trasforma in bene condominiale, poiché il titolare della superficie, allorchè eleva una nuova costruzione, anche se entra automaticamente nel condominio per le parti comuni ad esso, ha un solo obbligo nei confronti dello stesso, cioè quello di dare un tetto all'edificio, restando, tuttavia, sempre titolare del diritto di soprizzo, che è indipendente dalla proprietà della costruzione (Cass. 18822/2012).

Il diritto di sopraelevazione, spettante al proprietario dell'ultimo piano di un edificio ed al proprietario esclusivo del lastrico solare, ai sensi dell'art 1127, comma



1, c.c., può formare oggetto autonomo di trasferimento a favore di terzi, con la conseguenza che il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare possono conservare la loro proprietà e vendere il diritto di sopraelevazione ovvero riservarsi tale diritto e vendere la proprietà del piano o del lastrico; non è, invece, configurabile un diritto autonomo sulla colonna di aria da parte dei proprietari dei piani sottostanti indipendentemente dal diritto di superficie (*Cass. 1633/1971*).

6. Modalità di realizzazione.

Costruendo sul suolo, il piano di proprietà, rispetto al quale opera l'accessione, si sposta verso l'alto, con l'effetto che l'accessione opera in modo autonomo relativamente a ciascun piano e il diritto di sopraelevazione spetta soltanto al proprietario dell'ultimo piano (*Cass. 1844/1993*).

La trasformazione in terrazzo di parte del tetto di copertura di un edificio condominiale ad opera del condomino proprietario del piano adiacente e non sottostante e l'annessione del terrazzo alla sua proprietà esclusiva, mediante creazione di un accesso diretto per uso a lui solo riservato, è illegittima, in quanto tale attività, oltre a non essere riconducibile all'esercizio del diritto di sopraelevazione attribuito al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, realizza, per un verso, alterazione unilaterale della funzione e destinazione, di mera copertura e protezione delle sottostanti strutture, propria del tetto preesistente e, per altro verso, comporta appropriazione di cosa comune, che integra violazione dei diritti di comproprietà e delle inerenti facoltà di uso e godimento (secondo la sua natura) spettanti agli altri condomini in ordine a parte comune dell'edificio (*Cass. 3199/1983*).

7. Conseguenze dell'iniziativa.

In materia di condominio negli edifici, la sussistenza di una sopraelevazione non implica necessariamente la revisione delle tabelle millesimali, le quali ex art. 69, n. 2), disp. att. c.c., possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) solo se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano (*Cass. 9579/1991*).

In ipotesi di sopraelevazione di edificio condominiale, i proprietari dei piani (o delle porzioni di piano) risultanti entrano a far parte del condominio *ipso facto e ipso iure* e, conseguentemente, ai sensi dell'art. 1117 c.c., acquistano senz'altro un diritto di comunione su tutte le parti di edificio ivi menzionate, ancorché



comprese nei piani preesistenti, salva contraria disposizione del titolo, comunque non desumibile dal silenzio o da eventuali premissioni di questo, specie per le entità immobiliari condizionanti l'esistenza e la conservazione del fabbricato (suolo, strutture di copertura, muri perimetrali, tramiti di accesso, ecc.), trattandosi di entità, di cui fruiscono necessariamente tutti i condomini e per le quali, pertanto, può escludersi il regime di comproprietà solo se il titolo precisi il minor diritto succedaneo (servitù, diritto d'uso, ecc.) a base di siffatta fruizione (Cass. 2889/1984).

8. Limiti alla sopraelevazione.

8.1. Condizioni statiche dell'edificio.

L'art. 1127, comma 2, c.c., il quale fa divieto al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale di realizzare sopraelevazioni precluse dalle condizioni statiche del fabbricato e consente agli altri condomini di agire per la demolizione del manufatto eseguito in violazione di tale limite, impedisce altresì di costruire sopraelevazioni che non osservino le specifiche disposizioni dettate dalle leggi antisismiche, fondandosi la necessità di adeguamento alla relativa normativa tecnica su una presunzione di pericolosità, senza che abbia rilievo, ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, il conseguimento della concessione in sanatoria relativa ai corpi di fabbrica elevati sul terrazzo dell'edificio, atteso che tale provvedimento prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione (Cass. 10082/2013).

L'art. 1127 c.c. sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio a tre limiti, dei quali il primo (le condizioni statiche) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare soltanto se, con il consenso unanime dei condomini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due limiti (il pregiudizio delle linee architettoniche e la diminuzione di aria e di luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini interessati; ne consegue che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verifica e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso, limite che si sostanzia nel



potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (*Cass. 21491/2012*).

L'art. 1127, comma 2, c.c., che vieta la sopraelevazione qualora le condizioni statiche dell'edificio non la consentano, va interpretato non nel senso che la sopraelevazione è vietata solo se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture dell'edificio siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentono di sopportare l'urto di forze in movimento, quali le sollecitazioni di origine sismica; pertanto, se le leggi antisismiche prescrivono particolari cautele tecniche da adottarsi nella sopraelevazione di edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, comma 2, c.c. e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico (*Cass. 8643/2012*).

La domanda di demolizione di corpi di fabbrica abusivamente costruiti su un immobile appartenente a più comproprietari deve essere proposta nei confronti di tutti i comproprietari stessi, in qualità di litisconsorti necessari, trattandosi di azione reale, che prescinde, perciò, dall'individuazione dell'autore materiale dei lamentati abusi edilizi; ne consegue che l'eventuale violazione del contraddittorio è deducibile e dichiarabile anche per la prima volta in sede di legittimità, se risultante dagli atti e non preclusa dal giudicato sulla questione (nella specie, sulla scorta dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha cassato con rinvio la sentenza impugnata, relativa ad una domanda di demolizione di opere di copertura di un terrazzo e conseguente sopraelevazione per trasformazione di una soffitta in appartamento, siccome emessa in difetto dell'estensione del contraddittorio nei confronti del coniuge dell'originario convenuto, poi ricorrente, pacificamente risultante dagli atti comproprietario dell'immobile sul quale erano state realizzate le attività illegittime) (*Cass. 9902/2010*).

Il proprietario dell'ultimo piano in condominio può sopraelevare nella ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 1227 c.c., in collegamento con le speciali prescrizioni antisismiche, dimostrando, in caso di opposizione dei condomini interessati, la stabilità strutturale dell'edificio in condizioni di quiete o, nelle



zone sottoposte a rischio sismico, l'adeguatezza della struttura del fabbricato al grado di sismicità della zona, in modo da sopportare la sopraelevazione (Cass. 3196/2008).

8.2. Aspetto architettonico.

In materia di condominio negli edifici, le nozioni di aspetto architettonico *ex art. 1127 c.c.* e di decoro architettonico *ex art. 1120 c.c.*, pur differenti, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista (Cass. 17350/2016).

In materia di condominio negli edifici, la nozione di aspetto architettonico, di cui all'art. 1127, c.c., che opera come limite alla facoltà di sopraelevare, non coincide con quella, più restrittiva, di decoro architettonico, di cui all'art. 1120 c.c., che opera come limite alle innovazioni, sebbene l'una nozione non possa prescindere dall'altra, dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista (nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto lesivo del decoro architettonico dell'edificio, ma compatibile con l'aspetto architettonico dello stesso, un manufatto sopraelevato, occupante gran parte del terrazzo dell'ultimo piano e ben visibile dall'esterno) (Cass. 10048/2013).

In tema di condominio, nel caso di sopraelevazione effettuata dal proprietario dell'ultimo piano che alteri l'aspetto o il decoro architettonico dell'intero immobile, l'azione diretta ad ottenere la *restitutio in integrum*, di cui gli altri condomini sono titolari, a differenza di quella diretta contro una sopraelevazione non consentita dalle condizioni statiche dell'edificio, è soggetta a prescrizione ventennale (Cass. 17035/2012).

Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, ai sensi dell'art. 1127, comma 3, c.c., esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, inteso come struttura dotata di un aspetto autonomo, al fine di



verificare se la nuova opera si armonizzi con dette caratteristiche ovvero se ne discosti in maniera apprezzabile (*Cass. 2865/2008*).

In materia di condominio di edifici, il codice civile, nel riferirsi, quanto alle sopraelevazioni (art. 1127, comma 3, c.c.), all'aspetto architettonico dell'edificio, e, quanto alle innovazioni (art. 1120, comma 2, c.c.), al decoro architettonico dello stesso, adotta nozioni di diversa portata, intendendo per aspetto la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicché l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore; la relativa indagine, condotta in stretta correlazione con la visibilità dell'opera e con l'esistenza di un danno economico valutabile, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato, senza comportare l'obbligo di un'espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo è da ritenersi insito in quello estetico, in conseguenza della gravità di quest'ultimo (*Cass. 1025/2004*).

8.3. Aria e luce dei piani sottostanti.

La norma dell'art. 1127 c.c. sottopone il diritto del proprietario dell'ultimo piano a tre limiti dei quali il primo (condizioni statiche) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare se con il consenso unanime dei condomini il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo l'edificio a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due limiti (turbamento delle linee architettoniche, diminuzione di aria e luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini controinteressati (*Cass. 3532/1986*).

9. Il pagamento dell'indennità.

9.1. Ratio.

Nel caso in cui, in un condominio, il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio innalzi mura perimetrali, rifacendo il tetto e creando nuove unità abitative sostitutive delle precedenti soffitte esistenti, gli altri condomini del fabbricato hanno diritto a ottenere dal realizzatore la corresponsione dell'indennità di sopraelevazione prevista dall'art. 1127, comma 4, c.c.; ciò, poiché l'indennizzo



competete a prescindere dal fatto che si siano realizzati nuovi piani o nuove fabbriche, avendo l'indennità in questione natura sostanzialmente riparatoria, essendo essa finalizzata a compensare gli altri condomini della perdita derivante dalla diminuzione di valore di ogni piano o porzione di piano del quale i predetti abbiano la proprietà, a nulla valendo l'eventuale aumento degli oneri condominiali, in capo al proprietario dell'ultimo piano, scaturente dall'ipotetica rettifica delle tabelle millesimali dell'edificio (*Cass. 16794/2007*).

Lo spazio non costituisce oggetto di diritti e quindi non può costituire oggetto di proprietà autonomo rispetto alla proprietà del suolo, in quanto esso è un mezzo necessario per l'esistenza e l'esercizio del diritto di proprietà; se ne ricava che anche la c.d. colonna d'aria (ovvero lo spazio sovrastante un edificio) non costituisce oggetto di diritti e non può costituire oggetto di proprietà autonoma rispetto alla proprietà dell'ultimo piano dell'edificio o alla proprietà esclusiva del lastrico solare; il concetto di c.d. colonna d'aria va inteso, quindi, come diritto in capo al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ovvero al proprietario esclusivo del lastrico solare di utilizzare, senza alcuna limitazione, il suddetto spazio sovrastante mediante la sopraelevazione; tale facoltà non comporta l'esonero dall'obbligo di corrispondere l'indennità di sopraelevazione previsto a carico di chi sopreleva dall'art. 1127, ultimo comma, c.c., sempre che i proprietari dei piani sottostanti non rinuncino, espressamente o implicitamente, a tale diritto di credito (*Cass. 22032/2004*).

9.2. Soggetto debitore.

La domanda volta al conseguimento dell'indennità ex art. 1127, comma 4, c.c. fonda su di un debito per responsabilità da atto lecito del proprietario dell'ultimo piano che, realizzando la sopraelevazione, abbia aumentato il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio e, pertanto, non include, neppure implicitamente, la richiesta risarcitoria derivante dalla compromissione statica o architettonica dell'edificio, ovvero dalla diminuzione di aria e luce ai piani sottostanti, azione che origina, al contrario, da fatto illecito di detto proprietario, ex art. 2043 c.c., e della quale la prima suppone, anzi, l'accertata inesistenza dei presupposti (*Cass. 23256/2016*).

Poiché l'indennità di sopraelevazione prevista dall'art. 1127 c.c. non costituisce risarcimento del danno, per la decorrenza dei relativi interessi occorre la costituzione in mora, a norma dell'art. 1282 c.c. (*Cass. 10098/1990*).



9.3. Condomini creditor.

In tema di condominio, l'indennità prevista dall'ultimo comma dell'art. 1127 c.c. trae fondamento dalla considerazione che, per effetto della sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano aumenta, a scapito degli altri condomini, il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio che, ai sensi dell'art. 1118, comma 1, c.c., è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene; pertanto, il legislatore ha inteso compensare in parte i condomini, assumendo a parametro il valore del suolo occupato, che costituisce l'unica parte comune suscettibile di valutazione autonoma; ne consegue che un titolo attributivo al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare della proprietà esclusiva della colonna d'aria non è idoneo ad esonerare dall'obbligo di pagamento dell'indennità prevista per la sopraelevazione, poiché al titolo in questione, ai sensi dell'art. 1424 c.c., potrebbe essere riconosciuta solo la più limitata efficacia di rinuncia da parte degli altri condomini alla (futura ed eventuale) indennità di cui all'art. 1127 c.c.; rinuncia che, essendo priva di effetti reali, non impegnerà gli aventi causa a titolo particolare dagli originari stipulanti (*Cass. 12880/2005*). Il diritto all'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. spetta a colui che rivestiva la qualifica di condomino al tempo della sopraelevazione, o ai suoi successori secondo le regole che disciplinano la successione nei diritti di credito, e non a chi solo successivamente sia divenuto proprietario della singola unità immobiliare sottostante alla nuova fabbrica (*Cass. 1263/1999*).

9.4. Quantificazione.

La determinazione dell'indennità prevista dall'art. 1127 c.c., nel caso di sopraelevazione di un solo piano, deve essere effettuata assumendo come elemento base del calcolo il valore del suolo sul quale insiste l'edificio o la parte di esso che viene sopraelevata, dividendo, poi, il relativo importo per il numero dei piani, compreso quello di nuova costruzione, e detraendo, infine, dal quoziente così ottenuto, la quota che spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione; nel caso di sopraelevazione di più piani, invece, il quoziente ottenuto dividendo il valore del suolo per il numero complessivo dei piani preesistenti e di quelli di nuova costruzione deve essere moltiplicato per il numero di questi ultimi e l'ammontare dell'indennità è rappresentato dal prodotto così ottenuto, diminuito della quota che, tenendo conto del precedente stato di fatto



e di diritto, spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione (*Cass. 8096/2014*).

L'indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127, comma 4, c.c., che ha come elemento base il valore dell'area su cui insiste l'edificio o la parte di esso che viene sopraelevata, va determinata dividendo il relativo importo per il numero dei piani - compreso quello o quelli di nuova costruzione - poi diminuendo il quoziente così ottenuto della quota spettante al condomino che ha eseguito la sopraelevazione (quota da calcolarsi in relazione al piano o parte di piano o più piani di proprietà di detto condomino prima della sopraelevazione) ed infine ripartendo il risultato residuo tra i proprietari degli altri piani preesistenti, mentre è errato dividere quest'ultima somma tra tutti i condomini (*Cass. 12292/2003*).



Art. 1128 c.c.

(Perimento totale o parziale dell'edificio)

1. *Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.*
2. *Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.*
3. *L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni e destinata alla ricostruzione di queste.*
4. *Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.*

SOMMARIO: 1. Vetustà dell'edificio. – 2. Perimento totale dell'edificio. – 3. Ricostruzione dello stabile. – 4. Condomino dissenziente. – 5. Perimento di parte non rilevante dell'edificio. – 6. Valore dell'immobile perito.

1. Vetustà dell'edificio.

Agli effetti dell'art 1128 c.c., per perimento dell'edificio condominiale, deve intendersi il materiale venir meno del bene, determinato da fatti o avvenimenti accidentali, cui sia rimasta estranea la volontà dei condomini; ne consegue che la disciplina contenuta nella norma suddetta non può trovare applicazione, di regola, nell'ipotesi di demolizione dell'edificio a scopo di ricostruzione, salvo il caso che le demolizioni si siano rese necessarie per evitare crolli conseguenti alla vetusta dello edificio, che avrebbero potuto cagionare danni a persone o cose. In tale ipotesi, infatti, il perimento dell'edificio si verifica a seguito di rovina per vetusta di entità tale da rendere necessaria la demolizione delle parti pericolanti e deve trovare disciplina nel citato art. 1128 (Cass. 4102/1980).

Sia avuto riguardo al significato letterale che alla *ratio* delle disposizioni dettate dall'art. 1128, commi 1 e 2, per l'ipotesi di perimento totale o parziale dell'edificio in condominio, e da ritenere che, mediante esse, siano stati disciplinati – in mancanza di diverse convenzioni tra le parti – solo gli effetti della distruzione



totale o parziale per cause estranee alla volontà dei condomini (*Cass. 1663/1974*). Tra le norme contenute negli artt. 1120 e 1128 c.c. – concernenti, rispettivamente, le innovazioni delle cose comuni, e la ricostruzione dell'edificio in caso di perimento totale o parziale – non esiste alcun collegamento, contemplando esse situazioni radicalmente diverse e, correlativamente, discipline coerenti con le differenti ipotesi e finalità specificamente previste, con la conseguenza che non è consentito applicare la disciplina dettata da una delle due norme alla situazione ipotizzata dall'altra né utilizzare l'una norma per dare un contenuto all'altra; le innovazioni consentite dall'art 1120 c.c. possono consistere anche nella parziale demolizione di un vecchio edificio e nella sua successiva ricostruzione, sempre che le opere di demolizione non coinvolgano le parti di fabbricato di proprietà esclusiva del condomino dissenziente e che la nuova costruzione non incida sulla sostanza delle parti comuni in guisa da alterarne comunque il godimento secondo la primitiva destinazione impressavi dalla volontà dei partecipanti alla comunione o espressa dal titolo (*Cass. 1095/1973*).

2. Perimento totale dell'edificio.

Posto che la distruzione totale di un edificio in regime condominiale, determinando l'estinzione del condominio per mancanza dell'oggetto, fa sorgere una comunione pro indiviso tra tutti i proprietari dell'immobile distrutto sul suolo su cui esisteva l'edificio, i condomini possono porre fine alla suddetta contitolarità o costruendo (col consenso unanime) l'edificio o vendendo all'asta il suolo e i materiali (su richiesta di ciascun condomino) o sciogliendo la comunione (*Cass. 446/1994*).

Nel caso di totale perimento dell'edificio condominiale, la situazione giuridica degli *ex* condomini – nei rapporti fra loro e con riguardo al suolo condominiale ed ai materiali di risulta – è condizionata dal preesistente diritto di proprietà condominiale, suscettibile di reviviscenza ove l'edificio venga ricostruito; pertanto, se nessun condomino chieda la vendita all'asta del suolo e dei materiali, va riconosciuto (a tutti e) a ciascun condomino la facoltà di ricostruire non solo le parti dell'immobile di sua esclusiva proprietà, ma anche quella di proprietà condominiale o di proprietà esclusiva di altri condomini inerti, quando il loro ripristino si renda necessario per la ricostruzione e per il godimento dell'immobile di loro proprietà; conseguentemente va riconosciuto il diritto di ciascun condomino di opporsi a quelle opere edilizie che, ripristinando con difformità



o varianti le precedenti strutture edilizie, portino concreto pregiudizio ai loro diritti di proprietà esclusiva o condominiale, nonché il diritto dei condomini inerti alla proprietà esclusiva o condominiale, in conformità alla situazione preesistente al perimento dell'edificio, sulle parti ricostruite dall'altro condominio, salvo l'obbligo di rimborsare quest'ultimo delle spese secondo le norme sulla gestione di affari (art. 2031 c.c.), senza che possa rilevare il loro precedente silenzio all'invito a partecipare alla ricostruzione dell'edificio condominiale (Cass. 1375/1979).

3. Ricostruzione dello stabile.

In ipotesi di perimento totale o parziale dell'edificio in condominio, anche inferiore ai tre quarti del suo valore, ciascun condomino ha il potere di ricostruire le parti comuni del fabbricato, che siano andate distrutte e che siano indispensabili per ripristinare l'esistenza e il godimento del bene di dominio individuale, nell'esercizio non di un diritto di superficie, ma di facoltà inerenti alla proprietà esclusiva ed a quella condominiale, in quanto tali non suscettibili di prescrizione per non uso (Cass. 15482/2012).

Il perimento, totale o per una parte che rappresenti i tre quarti dell'edificio condominiale, determina l'estinzione del condominio per mancanza dell'oggetto, in quanto viene meno il rapporto di servizio tra le parti comuni mentre permane tra gli ex condomini soltanto una comunione pro indiviso dell'area di risulta, potendo la condominialità essere ripristinata solo in caso di ricostruzione dell'edificio in modo del tutto conforme al precedente; ne consegue che, in caso di ricostruzione difforme, la nuova costruzione sarà soggetta esclusivamente alla disciplina dell'accessione e la sua proprietà apparterrà ai comproprietari dell'area di risulta in proporzione delle rispettive quote (nella fattispecie, riguardante un palazzo andato distrutto a causa dei bombardamenti nell'ultimo conflitto bellico, la corte ha confermato la pronuncia di secondo grado che aveva escluso il diritto alla sopraelevazione in capo ad uno dei comproprietari, perché la nuova costruzione era stata edificata con un piano in meno rispetto alla precedente, e non poteva applicarsi il regime giuridico del condominio) (Cass. 12775/2008).

Nella ipotesi di perimento di un edificio in condominio, quest'ultimo viene meno, e permane soltanto la comunione sul suolo, con la conseguenza che, ove il fabbricato venga ricostruito in maniera conforme a quello preesistente, il condominio stesso si ripristina, mentre, qualora esso venga ricostruito in ma-



niera difforme, il condominio non rinasce, e quanto edificato costituisce, invece, un'opera realizzata su suolo comune, come tale soggetta alla disciplina dell'accessione e, quindi, da attribuire secondo le quote originarie ai comproprietari del suolo; la deroga a tali principi richiede *ad substantiam* la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c. (Cass. 1543/1999).

La distruzione di un edificio fa venir meno il diritto esclusivo dei diversi proprietari sui singoli appartamenti; e dunque sopravvive solo la comunione di proprietà dell'area; ove, poi, si proceda alla ricostruzione sull'area, non si forma un condominio, ma una comunione sull'edificio realizzato; il condominio nasce solo quando i comunisti individuano gli appartamenti di proprietà esclusiva di ciascuno di essi, con un'operazione negoziale che assume la portata di una vera e propria divisione, la quale andrà – pertanto – soggetta ad imposta proporzionale di registro e ad Invim (Cass. 11201/1996).

Nell'ipotesi di perimento totale di un edificio in condominio, il condominio viene meno e permane soltanto la comunione sul suolo con la conseguenza che nel caso in cui il fabbricato venga ricostruito come era in precedenza, si ripristina il condominio, mentre ove venga ricostruito in maniera diversa ad iniziativa di alcuni soltanto dei condomini, il condominio stesso non rinasce e quanto edificato costituisce invece un'opera realizzata su suolo comune, come tale soggetta alla disciplina della accessione e quindi da attribuire secondo le quote originarie ai comproprietari del suolo (a meno che non se ne chieda, ai sensi dell'art. 2933 c.c., la demolizione) (Cass. 10314/1991).

Nell'ipotesi di distruzione totale di un edificio in condominio, venendo meno, per mancanza dell'oggetto, sia i diritti reali esclusivi sulle singole porzioni immobiliari, sia il condominio, residua un regime di comunione pro indiviso tra gli ex condomini sull'area di risulta in ragione dell'entità della quota a ciascuno di essi appartenente sull'edificio distrutto, con la conseguenza che, in caso di ricostruzione dell'edificio, anche se di volumetria superiore a quella del precedente (nella specie per realizzazione di una sopraelevazione), per il principio dell'accessione (art. 934 c.c.), ciascuno dei comunisti acquista la proprietà di una quota ideale di esso corrispondente a quella spettantegli sul suolo, a meno che gli effetti dell'accessione, prima del loro verificarsi, non siano esclusi o modificati in conseguenza di accordo tra le parti (Cass. 3933/1989).

Nell'ipotesi di totale distruzione di un edificio condominiale, venuto meno il presupposto del condominio, l'assemblea degli ex condomini, in quanto tale,



non può deliberare la ricostruzione dell'immobile vincolando i dissenzienti a contribuire alle relative spese, sicché una delibera in tal senso ha il valore di un atto negoziale vincolante nei soli riguardi di coloro che la hanno posta in essere e gli ex condomini assenti o dissenzienti non hanno alcun interesse ad impugnarla, salvo il loro obbligo, a norma dell'art. 1128, ultimo comma, c.c., ove non abbiano chiesto la vendita all'asta dell'area ai sensi del comma 1 dello stesso articolo, di cedere agli altri ex condomini i loro diritti, con facoltà di preferire soltanto alcuni di essi (*Cass. 4900/1987*).

Nel caso in cui sia impossibile acquisire una delibera della assemblea dei condomini - da adottarsi con la maggioranza qualificata prescritta dal secondo comma dell'art 1136 c.c. - che autorizzi, ai sensi del comma 2 dell'art 1128 c.c., la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio perito per meno di tre quarti del suo valore, non é consentito il ricorso all'autorità giudiziaria in sede di volontaria giurisdizione ai sensi del comma 4 dell'art. 1105 c.c., trattandosi di controversia sull'esistenza e sulla estensione di diritti soggettivi - necessariamente coinvolti dal contrasto in ordine alla ricostruzione delle parti comuni - la quale deve essere decisa in sede contenziosa (*Cass. 5762/1980*)

Qualora, perito un edificio condominiale, uno dei condomini proceda di sua esclusiva iniziativa alla ricostruzione secondo le caratteristiche sostanziali del fabbricato preesistente ed in modo da riprodurre le singole unità immobiliari che vi erano comprese, gli altri condomini non possono chiedere la demolizione della costruzione, non trovando applicazione, nei rapporti tra condomini, gli artt. 936 e 938 c.c., ma hanno l'alternativa o di cedere al costruttore le loro quote o di concorrere alle spese di ricostruzione e riavere le loro unità immobiliari; ove, invece, il condomino occupi il suolo comune di risulta con parte di un edificio diverso, da lui costruito su un'area attigua di sua proprietà esclusiva, non è configurabile l'ipotesi della ricostruzione, e gli altri condomini possono chiedere, a norma dell'art. 2933 c.c., la riduzione in pristino relativamente al suolo comune illegittimamente occupato (*Cass. 2988/1974*).

4. Condomino dissenziente.

L'obbligo del condomino, che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio perito in tutto o in parte, di cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti comuni, stabilito dall'art. 1128 c.c., presuppone che la ricostruzione sia materialmente e giuridicamente possibile e che il relativo progetto



non comporti difformità o varianti rispetto alle precedenti strutture edilizie, che possano in concreto portare un pregiudizio al suo diritto di proprietà esclusiva o condominiale; ne deriva che, nel caso in cui la ricostruzione dell'immobile non sia consentita dalla disciplina urbanistica ovvero in quello in cui non siano specificati i criteri e le modalità del ripristino delle parti comuni deliberato da alcuni condomini o dall'assemblea di condominio, non sono ipotizzabili tanto il rifiuto di un condomino a partecipare alla ricostruzione quanto il suo obbligo di cedere i propri diritti, anche se il suo dissenso dell'altrui volontà si sia manifestato allo stato in modo inequivoco (*Cass. 15928/2007*).

L'art. 1136 c.c., nella parte in cui menziona le deliberazioni dell'assemblea dei condomini concernenti la ricostruzione dello edificio, va interpretato con riferimento alle norme sostanziali di cui agli artt. 1124, 1125 e 1128 c.c., le quali disciplinano unicamente la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio condominiale; ne consegue che l'assemblea dei condomini non può deliberare a maggioranza la ricostruzione dell'intero edificio condominiale, comprese le parti di proprietà esclusiva, vincolando i condomini dissenzienti a sostenerne le spese (*Cass. 4777/1978*).

Nel conflitto tra il condomino che vuole ricostruire l'edificio condominiale demolito ed il condomino che vi si oppone prevale la volontà del primo, in applicazione estensiva dell'ultimo comma dell'art 1128 c.c., secondo il quale il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti anche sulle parti di sua esclusiva proprietà; La facoltà del condomino di richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali dell'edificio condominiale, attribuita nel caso di perimento dell'edificio in conseguenza di eventi accidentali estranei alla volontà dei proprietari del bene, non compete nella ipotesi di demolizione dell'edificio liberamente voluta da tutti i condomini, soprattutto quando a determinare la demolizione sia stata la concorde decisione di ricostruire lo edificio; non ha carattere dispositivo di diritti reali immobiliari – e, perciò, non deve essere fatto necessariamente per iscritto – il negozio col quale i condomini di un edificio si limitano ad obbligarsi a demolire e ricostruire lo stabile senza pattuire anche diminuzioni delle rispettive proprietà esclusive o delle quote delle parti comuni, nel costruendo edificio, ovvero la costituzione di servitù o di pesi di altro genere (*Cass. 4417/1977*).

La cessione coattiva, da parte del condomino, che non intenda procedere alla ricostruzione dell'edificio distrutto totalmente o parzialmente, di cui all'art



1128, ultimo comma, c.c., non ha luogo automaticamente, nel senso che il condomino dissenziente conserva il proprio diritto fino a che l'alienazione non sia stata perfezionata con scrittura privata od atto pubblico, ovvero, in mancanza, con sentenza costitutiva che dia esecuzione all'obbligo di vendere imposto dalla legge al condomino dissenziente; la necessità che, anche nell'ipotesi di alienazione coattiva, prevista dall'art 1128, ultimo comma, c.c., si faccia luogo ad un regolare atto traslativo, impone che, nel caso in cui la quota condominiale da cedere appartenga ad un minore, debba intervenire l'autorizzazione del giudice tutelare a favore del genitore esercente la patria potestà, trattandosi della cessione di diritti di un minore e ricorrendo l'esigenza, espressamente riconosciuta dalla legge, di una congrua determinazione del prezzo di vendita e, conseguentemente, di un'adeguata tutela degli interessi del minore (*Cass. 782/1962*).

5. Perimento di parte non rilevante dell'edificio.

Nell'ipotesi di perimento dell'edificio in condominio, il rifiuto del condomino a partecipare alla ricostruzione, quale presupposto per ottenere, da parte degli altri condomini, la cessione coattiva della sua quota, ai sensi dell'art. 1128, comma 4, c.c. - norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale, ma anche a quella di perimento parziale - deve manifestarsi o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa, non essendo sufficiente, a tal fine, un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza del giudice di merito, che aveva escluso che la volontà del condomino di procedere alla ricostruzione soltanto a condizione che essa fosse conforme all'edificio preesistente e sulla base di un preciso preventivo di spesa integrasse un rifiuto alla ricostruzione, tale da legittimare gli altri condomini alla richiesta di cessione coattiva) (*Cass. 23333/2006*).

Nel caso in cui l'edificio condominiale sia perito per meno di tre quarti del suo valore, la mancanza della delibera assembleare di ricostruzione delle parti comuni prevista dal comma 2 dell'art. 1128 c.c. - o, addirittura, l'esistenza di una delibera contraria - non impedisce ai singoli condomini di ricostruire le loro unità immobiliari parzialmente perite e, conseguentemente, le parti comuni necessarie al godimento di esse, non potendosi negare a chi aveva il diritto di mantenere la sua costruzione sul suolo (quale comproprietario dello stesso *ex*



art. 1117 c.c. o, in caso di diversa previsione del titolo, quale titolare di un diritto di superficie) il potere di riedificarla ai sensi dell'art. 1102 c.c., salvi il rispetto delle caratteristiche statico-tecniche preesistenti, si da non impedire agli altri condomini (che non abbiano ceduto i propri diritti ai sensi del quarto comma dell'art. 1128 c.c.) di usare parimenti delle parti comuni secondo il proprio diritto, e il divieto di attuare innovazioni, per le quali è indispensabile la delibera assembleare da adottarsi con la maggioranza qualificata prevista dal comma 5 dell'art. 1136 c.c. (Cass. 5762/1980).

Qualora il perimento di un edificio in condominio non raggiunga i tre quarti del suo valore, ciascun condomino può esigere che le parti comuni crollate siano ricostruite; in tal caso, l'assemblea condominiale, anche se in essa si abbia il voto favorevole della maggioranza qualificata ex art. 1136 c.c., non può decidere la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione *ex novo*, ovvero la vendita del suolo e dei materiali, ma deve deliberare la ricostruzione delle parti comuni; l'assemblea dei condomini, però, mentre è tenuta a deliberare la ricostruzione, rimane pur sempre libera di decidere, nella pienezza dei suoi poteri discrezionali, “circa” la medesima (come testualmente si esprime il comma 2 dell'art. 1128 c.c.) e, cioè sulle modalità (tecniche, statiche, estetiche), sui tempi, sulle spese della ricostruzione, tanto che l'art. 1136 c.c. richiede all'uopo espressamente una maggioranza qualificata; non può, pertanto, il giudice, dopo aver dichiarata illegittima e nulla la delibera assembleare di demolizione di un edificio solo parzialmente distrutto, ordinare egli stesso la ricostruzione delle parti comuni perite e neppure fissare un termine entro cui tale ricostruzione, o almeno la determinazione delle modalità della sua esecuzione, deve avvenire; alla previa delibera condominiale sulla ricostruzione resta, altresì, subordinata anche la domanda di risarcimento del danno eventualmente risentito dal singolo condomino per il ritardo frapposto dal condominio alla ricostruzione (Cass. 2767/1968).

6. Valore dell'immobile perito.

Ai sensi dell'art. 1128 c.c., nel calcolo del valore della parte perita di un immobile, non deve tenersi conto del valore del suolo su cui l'edificio era stato costruito (Trib. Benevento 19 agosto 1950).



Art. 1129 c.c.*

(Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)

1. *Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.*
2. *Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.*
3. *L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.*
4. *L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.*
5. *Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, e affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.*
6. *In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, e affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.*
7. *L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.*



8. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

9. Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

10. L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

11. La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

12. Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;



6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

13. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuova mente l'amministratore revocato.

14. L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

15. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

16. Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

* Articolo modificato dall'art. 9 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Obbligatorietà della nomina. - 2. Nomina assembleare. - 3. Accettazione dell'incarico. - 4. Nomina giudiziaria. - 5. Sostituto dell'amministratore. - 6. Polizza assicurativa. - 7. Conto corrente condominiale. - 8. Visione della rendicontazione contabile. - 9. Consultazione della documentazione condominiale. - 10. Passaggio di consegne. - 11. Anticipazioni dell'amministratore. - 12. Riscossione dei contributi. - 13. Durata. - 14. Revoca assembleare. - 15. Revoca giudiziaria. - 16. Ipotesi di gravi irregolarità. - 17. Compenso. - 18. Rapporto di mandato.

1. Obbligatorietà della nomina.

Instaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali e riscontrandosi la medesima situazione nel condominio c.d. minimo, ne discende che anche rispetto a quest'ultimo



trova applicazione, sia per l'organizzazione interna dell'assemblea che per le situazioni soggettive dei partecipanti, la disciplina di cui agli artt. 1117 ss. c.c., potendo pertanto in tal caso i condomini, in applicazione del principio maggioritario ed anche se in numero inferiore, rispettivamente, a quattro e dieci, nominare un amministratore ed approvare un regolamento (principio reso in fattispecie regolata, *ratione temporis*, dalla disciplina anteriore a quella introdotta dalla l. n. 220/2012) (Cass. 20071/2017).

È inammissibile il ricorso di un amministratore di condominio uscente per la nomina di uno nuovo da parte dell'autorità giudiziaria, ove si tratti di condominio per il quale *ex art.* 1129, comma 1, c.c. non è obbligatoria tale nomina (nella specie, era stato proposto, da un amministratore dimissionario di un condominio con cinque partecipanti, un ricorso per la nomina di un amministratore da parte dell'autorità giudiziaria; nelle varie assemblee di condominio era stata, infatti, più volte ribadita la necessità di urgenti lavori di manutenzione al tetto e al sottotetto ma, non essendosi mai raggiunta la maggioranza per deliberare sia la nomina dell'amministratore sia l'esecuzione dei lavori, aveva sempre operato la *prorogatio imperii*; l'amministratore però, ad un certo punto, si dimetteva formalmente ed essendo alcuni lavori di ristrutturazione condominiale necessari ed urgenti, stante l'inerzia dei condòmini, si vedeva costretto a presentare un ricorso per la nomina di un amministratore *ex art.* 1129 c.c., così da non incorrere in responsabilità professionale e/o per mancata custodia dell'edificio; il collegio, in camera di consiglio, enunciando il principio di cui alla massima, ha ritenuto inammissibile il ricorso in quanto, con la sola presenza di cinque condomini, non è obbligatoria la nomina dell'amministratore) (Trib. Bologna 13 ottobre 2015).

2. Nomina assembleare.

Alla nomina dell'amministratore del condominio di un edificio, è applicabile la disposizione dell'art. 1392 c.c., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, di talché essa può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 c.c., dal comportamento concludente dei condòmini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una rego-



lare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio (*Cass. 2242/2016*).

L'art. 1138, comma 4, c.c. dichiara espressamente non derogabile da parte del regolamento condominiale la disposizione posta dall'art. 1129 c.c., la quale riserva alla sola assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata del suo incarico in un anno; ne deriva la nullità della clausola del regolamento condominiale che riserva ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio, sottraendo il relativo potere di nomina e di revoca all'assemblea (*Cass. 13011/2013*).

3. Accettazione dell'incarico.

In tema di condominio negli edifici, il potere di convocazione dell'assemblea spetta anche all'amministratore la cui nomina assembleare non sia stata immediatamente seguita dall'accettazione (nella specie, il nominato amministratore aveva subordinato l'accettazione dell'incarico a determinate condizioni, successivamente non avveratesi) (*Cass. 14930/2013*).

Il giuramento, sia decisorio che suppletorio, non può vertere sull'esistenza o inesistenza di rapporti giuridici o di situazioni giuridiche, né può deferirsi per provocare l'espressione di apprezzamenti od opinioni, e, tantomeno, di valutazioni giuridiche, dovendo la sua formula avere ad oggetto circostanze determinate, che, quali fatti storici, siano stati percepiti dal giurante con i sensi o con l'intelligenza, sicché non può costituirne oggetto la qualità di amministratore di condominio, essa implicando l'accettazione della nomina, che è un atto negoziale e non un fatto storico (*Cass. 10184/2013*).

4. Nomina giudiziaria.

In tema di condominio negli edifici, l'amministratore nominato dal Tribunale ex art. 1129, comma 1, c.c., in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, non riveste la qualità di ausiliario del giudice né muta la propria posizione rispetto ai condomini, con i quali instaura, benché designato dall'autorità giudiziaria, un rapporto di mandato: in conseguenza, lo stesso deve rendere conto del proprio operato soltanto all'assemblea e la determinazione del suo compenso rimane regolata dall'art. 1709 c.c. (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito, che aveva ritenuto legittima la delibe-



razione assembleare di approvazione, tra le voci del rendiconto consuntivo, del compenso in favore dell'amministratore nominato dal Tribunale) (Cass. 21966/2017).

In tema di condominio negli edifici, il decreto emesso ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c. ha ad oggetto esclusivamente la nomina dell'amministratore da parte del Tribunale, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, senza che però muti la posizione dell'amministratore stesso, il quale, benché designato dall'autorità giudiziaria, instaura con i condomini un rapporto di mandato e non riveste la qualità di ausiliario del giudice; ne consegue che l'amministratore nominato dal Tribunale deve rendere conto del suo operato soltanto all'assemblea, e la determinazione del suo compenso rimane regolata dall'art. 1709 c.c. (Cass. 16698/2014).

5. Sostituto dell'amministratore.

La responsabilità dell'amministratore di condominio come mandatario, nell'erogazione delle spese occorrenti per l'esercizio dei servizi comuni, non è esclusa né dalla circostanza che detti servizi siano prodotti da impianti a loro volta comuni ad altri condomini, né dal fatto che per la relativa gestione non sia stato nominato un amministratore della comunione; perciò, ai sensi dell'art. 1717, comma 1, c.c., l'amministratore che nell'esecuzione di tale attività di mandato sostituisca altri a se stesso, senza esservi autorizzato dal condominio o senza che ciò sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita (Cass. 8339/2014).

Il mandato, pur essendo un contratto caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia basato necessariamente sull'*intuitus personae*, per cui al mandatario non è vietato avvalersi dell'opera di un sostituto, a meno che il divieto non sia stato espressamente stabilito oppure si tratti di attività rientrante nei limiti di un incarico fiduciario affidato *intuitu personae*; l'art. 1717 c.c. prevede, infatti, tre diverse ipotesi di sostituzione del mandatario: a) sostituzione non autorizzata dal mandante o non necessaria per la natura dell'incarico, in cui il mandatario risponde dell'operato del sostituto; b) sostituzione autorizzata dal mandante senza indicazione della persona del sostituto, in cui il mandatario risponde dell'operato del sostituto solo se è dimostrata la sua colpa nella scelta di quest'ultimo; c) sostituzione autorizzata dal mandante con contemporanea indicazione del sostituto, in cui il mandatario è esonerato da responsabilità; in



tutte e tre le ipotesi il mandante può agire direttamente contro la persona del sostituto (*Cass. 18512/2006*).

6. Polizza assicurativa.

Quando il condominio vanti nei confronti dell'amministratore crediti a titolo non di errori di natura professionale ma conseguenti a comportamenti infedeli - ad esempio, mancato pagamento di bollette o debiti verso i creditori, ammanchi di cassa, indebite trattenute delle somme regolarmente versate dai condomini - la garanzia della polizza assicurativa non è operativa, configurandosi nella fattispecie un fatto doloso del rappresentante del condominio (*Trib. Roma 5 giugno 2017*).

In tema di condominio, la stipula di polizza assicurativa costituisce atto eccedente le ordinarie attribuzioni dell'amministratore, avendo non una mera funzione conservativa delle parti comuni ma lo scopo di evitare pregiudizi economici ai proprietari dei fabbricati. Essa, pertanto, può essere stipulata solo previa autorizzazione dell'assemblea con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, commi 2 e 4, c.c. (*Trib. Treviso 25 gennaio 2017*).

7. Conto corrente condominiale.

La questione circa l'apertura o meno di un conto corrente intestato al condominio, per il deposito da parte dell'amministratore delle somme riscosse per far fronte alle spese condominiali, attiene all'opportunità o alla convenienza dell'adozione delle modalità di gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni, e pertanto esula dal profilo di legittimità dell'operato dell'assemblea condominiale suscettibile del sindacato del giudice attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., il quale non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale esercitato dall'assemblea dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro di legittimità (*Cass. 10199/2012*).

Rientra nei poteri dell'amministratore condominiale, senza necessità di una specifica autorizzazione dell'assemblea, l'apertura di un conto corrente bancario intestato al condominio, su cui fare affluire i contributi versati dai condomini per far fronte alle spese condominiali, con conseguente opponibilità al condominio, in tal caso, di un eventuale scoperto, necessariamente produttivo di interessi passivi (*Cass. 7162/2012*).

La prova liberatoria che consenta di superare la presunzione di cui all'art. 51 del



d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, e secondo cui le movimentazioni dei conti correnti bancari legittimano l'accertamento iva, non può essere meramente generica e cioè relativa all'attività esercitata, ma deve essere, altresì, specifica in relazione ad ogni singola operazione; perciò non è sufficiente che il contribuente adduca la qualità di amministratore di condominio ma è necessario che fornisca la prova specifica (*rectius*, analitica) della riferibilità di ogni movimentazione bancaria alla sua attività di maneggio di danaro altrui, diversamente la rispettiva movimentazione, in assenza di altra idonea giustificazione, è configurabile quale corrispettivo non dichiarato (*Cass. 13818/2007*).

8. Visione della rendicontazione contabile.

In tema di condominio negli edifici, le prescrizioni del regolamento aventi natura solo organizzativa, come quelle che disciplinano la facoltà di accesso ai documenti contabili, possono essere interpretate, giusta l'art. 1362, comma 2, c.c., anche alla luce della condotta tenuta dai comproprietari posteriormente alla relativa approvazione ed anche *per facta concludentia*, in virtù di comportamento univoco (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione impugnata che, a fronte di una clausola del regolamento che imponeva all'amministratore di trasmettere ad ogni condomino, almeno dieci giorni prima della riunione convocata per la relativa approvazione, copia dei preventivi e dei rendiconti, nonché di tenere a disposizione, per lo stesso periodo, documenti e giustificativi di cassa, ne aveva ritenuto legittima l'interpretazione consistente nella fissazione, nell'avviso di convocazione, di un unico giorno per consentire, previo appuntamento, la visione della contabilità, siccome conforme alla prassi tenuta dagli amministratori avvicendatisi nell'ultimo decennio) (*Cass. 12579/2017*).

In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale, e a tale diritto corrisponde l'obbligo dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitare lo stesso e di informarne i condomini, sicché, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione, grava sull'amministratore, ovvero sul condominio che intenda resistere all'impugnazione della delibera assembleare proposta dal condomino dissenziente, l'onere della prova dell'inesigibilità ed incompatibilità della richiesta con le modalità previamente



comunicare (*Cass. 19799/2014*).

In materia condominiale, il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che permetta l'esercizio del suddetto diritto, della cui esistenza i condòmini vanno informati; pertanto, deve ritenersi che, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione in funzione, appunto, della partecipazione informata all'assemblea condominiale in cui si deve deliberare su aspetti contabili della gestione condominiale, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, perciò, in sede di impugnazione della delibera assembleare, spetta al condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente (*Cass. 19210/2011*).

In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, ed i relativi costi siano assunti dai condomini istanti (*Cass. 15159/2001*).

9. Consultazione della documentazione condominiale.

Il dovere dell'amministratore previsto dall'art. 1129, comma 7, c.c. è violato quando, a fronte di richiesta effettuata dal condomino con congruo tempo di anticipo rispetto alla data di svolgimento dell'assemblea, comunichi una data a ridosso dell'assemblea e per un tempo non sufficiente per la consultazione (*Trib. Roma 6 luglio 2017*).

Sono esclusi dall'obbligo di esibizione e di consegna della documentazione periodica le matrici degli assegni versati dall'amministratore (*Trib. Catania 27 giugno 2017*).

Ciascun condomino ha diritto di esaminare ed estrarre copia, a sua semplice richiesta e secondo adeguate modalità di luogo e di tempo, della documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea



condominiale, ma l'esercizio di detto diritto individuale deve avvenire senza oneri aggiuntivi per l'amministratore; ove, pertanto, non si renda possibile un esame della documentazione alla presenza dello stesso e sia necessario, in ogni caso, assicurare una vigilanza, è legittimo e giustificato che gli oneri connessi all'utilizzazione del proprio personale, che in detto momento viene sottratto ai normali compiti dell'ufficio, faccia carico a chi di quella presenza si avvale (*App. Roma 1 aprile 2009*).

10. Passaggio di consegne.

L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato; pertanto, a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono (*Cass. 10815/2000*).

A favore dell'amministratore condominiale che cessa dal mandato non sono dovute spese aggiuntive per il passaggio di consegne, rientrando tale attività tra gli atti cui il medesimo è tenuto in via ordinaria ex art. 1708 c.c. (*Trib. Milano 11 gennaio 2010*).

11. Anticipazioni dell'amministratore.

Il credito dell'amministratore di condominio per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, sicché grava sullo stesso la prova degli esborsi effettuati, mentre spetta ai condomini (e quindi al condominio) – tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, nonché a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno – dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (*Cass. 20137/2017*).

Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e, pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del



debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando, invece, all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore (la Suprema Corte, in applicazione dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore quand'era già immesso nell'esercizio delle sue funzioni, non integrasse una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata) (Cass. 8498/2012).

L'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli art. 1130 e 1135 c.c. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 c.c. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cass. 14197/2011).

In materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate; pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite e entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso (Cass. 10153/2011).

In tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme



anticipate nell'interesse del condominio si fonda, *ex art. 1720 c.c.*, sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il condominio) – che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno – devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita. Qualora l'ex amministratore di un condominio chiami in causa quest'ultimo chiedendo il rimborso delle somme anticipate nell'esercizio del suo ufficio lo stesso non propone azione di arricchimento senza causa né quella relativa alla gestione di affari altrui; lo stesso, infatti, si limita a esercitare l'azione contrattuale relativa al rapporto di mandato che è intercorso con il condominio stesso (*Cass. 7498/2006*).

Poiché il credito per le somme anticipate nell'interesse del condominio dall'amministratore trae origine dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini, non trova applicazione la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4), c.c., non trattandosi di obbligazione periodica; né tale carattere riveste l'obbligazione relativa al compenso dovuto all'amministratore, atteso che la durata annuale dell'incarico, comportando la cessazione *ex lege* del rapporto, determina l'obbligo dell'amministratore di rendere il conto alla fine di ciascun anno (*Cass. 19348/2005*).

12. Riscossione dei contributi.

Per il recupero della morosità condominiale l'amministratore può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo, anche sulla base del solo bilancio preventivo, senza necessità di attendere l'approvazione assembleare di quello consuntivo (*Cass. 24299/2008*).

13. Durata.

In tema di condominio negli edifici, la *prorogatio imperii* dell'amministratore – che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione – si applica in ogni caso in cui il condominio rimanga privo dell'opera dell'amministratore e, quindi, non solo nelle ipotesi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c. o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamen-



to per illegittimità della delibera di nomina; ne consegue che l'amministratore condominiale, la cui nomina sia stata dichiarata invalida, continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta *prorogatio* rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto sia inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale (Cass. 18660/2012).

L'amministratore di condominio cessato dalla carica conserva una limitata legittimazione passiva a resistere alle pretese fatte valere nei confronti dell'ente di gestione, in forza di una *prorogatio* dei poteri che si esaurisce con la nomina del nuovo amministratore; pertanto, successivamente a tale evento, l'amministratore cessato e sostituito non ha l'obbligo né il potere di costituirsi in giudizio per difetto dell'interesse a contraddire, permanendo a suo carico solo l'obbligo di dare notizia al nuovo amministratore delle pretese azionate in giudizio, mediante comunicazione dell'atto notificato, attesa la conservazione di un dovere di diligenza, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione ai fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque ad esso collegabili (Cass. 14589/2011).

Il voto favorevole alla delibera di nomina dell'amministratore di supercondominio espresso dal rappresentante di un singolo condominio che aveva in precedenza rassegnato le proprie dimissioni dall'incarico non inficia la validità della relativa delibera di nomina, considerato che, in tal caso, il rappresentante ha agito in regime di *prorogatio imperii*, la cui disciplina è applicabile anche al rappresentante di supercondominio (Trib. Milano 4 maggio 2016).

In tema di durata dell'incarico dell'amministratore, il riformato art. 1129 c.c. va interpretato nel senso che dopo il primo incarico annuale segue *ex lege* - in assenza di revoca o dimissioni - un solo rinnovo tacito di un anno con pienezza di poteri e, per il periodo successivo, la limitazione dei poteri dell'amministratore (cessato ma in regime di *prorogatio imperii*) al compimento delle sole attività urgenti, al fine di evitare pregiudizi alle cose comuni (Trib. Brescia 15 aprile 2016). L'art. 1129, comma 10, c.c. va interpretato nel senso che l'incarico di amministratore condominiale ha durata annuale e che, allo scadere del primo anno, si rinnova automaticamente per eguale durata, senza alcuna necessità di convocare l'assemblea per decidere se rinnovare o meno il mandato, salva però sempre la facoltà di deliberare la revoca (Trib. Cassino 21 gennaio 2016).



14. Revoca assembleare.

L'assemblea condominiale ben può procedere, in ogni tempo e indipendentemente da una giusta causa, alla nomina di un nuovo amministratore senza avere preventivamente revocato quello uscente, ciò comportando la revoca tacita del mandato conferito a quest'ultimo (Cass. 9082/2014).

La revoca dell'amministratore di un condominio, che può avvenire in qualsiasi tempo, non richiede la sussistenza di una giusta causa, in considerazione della natura fiduciaria del rapporto fra amministratore e condominio, con la conseguenza che a seguito dell'adozione della delibera di revoca l'amministratore è tenuto, tra l'altro, a restituire ogni cosa di pertinenza del condominio, senza che per l'inottemperanza a tale obbligo si debba fare ricorso al tribunale a norma dell'ultimo comma dell'art. 1105 c.c., potendosi legittimamente richiedere l'adozione di un provvedimento di urgenza a norma dell'art. 700 c.p.c. (Cass. 11472/1991).

È affetta da radicale nullità la delibera a mezzo della quale i rappresentanti di condominio (e non i condòmini) revochino l'amministratore del supercondominio e nominino il revisore dei conti *ex art. 1130-bis c.c.*, trattandosi di atti di straordinaria amministrazione, non rientranti nei compiti assegnati ai rappresentanti dall'art. 67 disp. att. c.c. (Trib. Milano 30 agosto 2016).

15. Revoca giudiziaria.

Il provvedimento camerale di revoca dell'amministratore del condominio ha efficacia, *ex art. 741 c.p.c.*, dalla data dell'inutile spirare del termine per il reclamo avverso di esso, sì che gli atti compiuti dall'amministratore anteriormente al momento in cui tale revoca diviene efficace non sono viziati da alcuna automatica invalidità, continuando a produrre effetti e ad essere giuridicamente vincolanti nei confronti del condominio (Cass. 454/2017).

Il condominio non è legittimato passivo nei confronti della domanda di risarcimento dei danni proposta dall'amministratore per la revoca dall'incarico disposta dall'autorità giudiziaria, atteso che i condòmini che chiedono la revoca, ai sensi dell'art. 1129 c.c., esercitano un diritto proprio e non agiscono in virtù di un mandato reciproco esistente tra tutti i condòmini (Cass. 12636/1995).

In caso di condotta dell'amministratore di un condominio rientrante tra le fattispecie tipiche di cui all'art. 1129 c.c., il giudice adito è privo di discrezionalità in ordine alla pronunzia di revoca, la quale discende dall'avere il legislatore



determinato ex ante, a livello normativo, le conseguenze della cattiva gestione dell'amministratore (nel caso di specie, la revoca dell'amministratore è stata disposta non avendo egli provveduto, tra l'altro, alla convocazione dell'assemblea). Nel procedimento di revoca dell'amministratore di un condominio, trova applicazione il principio generale dettato in tema di obbligazioni a mente del quale il condomino ricorrente è tenuto a provare la sola fonte del suo diritto ad ottenere l'esatto adempimento dell'obbligo gestorio da parte dell'amministratore, limitandosi all'allegazione della circostanza del suo inadempimento, mentre quest'ultimo è onerato della prova del fatto estintivo della pretesa di revoca derivante dall'avvenuto adempimento dei suoi obblighi di gestione (*Trib. Cagliari 2 febbraio 2016*).

La revoca giudiziale dell'amministratore comporta l'immediata cessazione del rapporto di mandato esistente tra lo stesso ed il condominio, non trovando applicazione in tale ipotesi - contrariamente a quelle di scadenza del mandato, dimissioni o mancato rinnovo dell'incarico - l'istituto della c.d. *prorogatio* dei poteri; conseguentemente, non potendo più esercitare da quel momento alcuna attività - sia essa ordinaria che straordinaria - in nome e per conto dei condòmini, l'ex amministratore deve considerarsi privo tanto di legittimazione attiva a proporre ricorso per decreto ingiuntivo, quanto di legittimazione passiva a costituirsi nel giudizio di opposizione a detto decreto (*Giud. Pace Fermo 30 settembre 2015*).

La modificazione di parti comuni dell'edificio condominiale (nella specie apertura di un foro al di sopra di porta tagliafuoco), autonomamente operata dall'amministratore con modalità che abbiano poi determinato la decadenza del certificato di prevenzione incendi, come pure la superficialità nella tenuta dei registri di cui al novellato art. 1130 c.c. e nella comunicazione dei dati previsti dal riformato art. 1129, comma 2, c.c., integrano comportamento inescusabile, atto a determinarne la revoca giudiziale, a nulla rilevando l'esistenza di una conoscenza concreta da parte dei condòmini dei dati richiesti da tali ultime disposizioni (*App. Trento 7 novembre 2014*).

16. Ipotesi di gravi irregolarità.

Va ritenuto giustificabile l'amministratore quando sia stata la stessa assemblea ad avallare, con apposita delibera, oppure con reiterato comportamento concludente, la condotta irregolare del legale rappresentante del condominio (*Trib.*



Modena 18 gennaio 2017).

L'istanza di revoca dell'amministratore deve esclusivamente evidenziare al Tribunale condotte che, per essere indici tanto di negligenza macroscopica da parte del legale rappresentante, quanto di una dannosità potenzialmente significativa, giustificano un intervento invasivo (in quanto sostitutivo della volontà assembleare) quale quello della rimozione dell'organo di gestione. Plurimi comportamenti illegittimi e non codificati, infatti, costituiscono un *unicum* ai fini della revoca giudiziaria (nella specie, pagamenti effettuati dall'amministratore in contanti, non vietati dalla legge ma documentabili nei limiti previsti ai fini della loro tracciabilità; inottemperanza ad un obbligo specifico assunto espressamente in assemblea; distruzione per effetto di un *virus* dei registri contabili informatici (l'amministratore, infatti, deve prevenire la perdita di dati effettuando non solo un *backup* della documentazione condominiale, ma anche dotandosi di validi sistemi antivirus) (*Trib. Roma 10 febbraio 2017*).

In tema di revoca giudiziale, deve ritenersi che non integri mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari *ex art. 1129, comma 12, n. 2), c.c.* il comportamento dell'amministratore condominiale che - a fronte dell'intervenuta sospensione giudiziale di delibera assembleare con cui era stata decisa la chiusura dell'impianto di riscaldamento centralizzato - non sia nelle condizioni di dare immediata attuazione all'accensione del riscaldamento centralizzato stesso, attesa la mancanza di denaro per l'acquisto di combustibile, per avere l'assemblea - con delibera non impugnata sul punto - eliminato dal bilancio preventivo le voci di spesa relative al riscaldamento; parimenti, deve ritenersi che non integri motivo di revoca *ex art. 1129, comma 12, n. 7), c.c.* il comportamento dell'amministratore che - a soli pochi mesi dall'entrata in vigore della riforma che ha introdotto all'art. 1130, n. 7), c.c. l'obbligo di tenere il registro dell'anagrafe condominiale, senza però stabilire espressamente un termine - si sia attivato con una lettera ai condomini per richiedere le informazioni necessarie alla tenuta del registro medesimo (*Trib. Udine 22 dicembre 2014*).

La mancata installazione della targhetta identificativa dei dati dell'amministratore di condominio non costituisce grave irregolarità, suscettibile di giustificare la revoca giudiziale (*Trib. Firenze 15 dicembre 2014*).

17. Compenso.

In tema di condominio, per quanto l'attività dell'amministratore, connessa ed



indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, debba tendenzialmente ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato (*Cass. 5014/2018*). In tema di condominio, la mancata specifica indicazione, tra gli argomenti oggetto dell'ordine del giorno dell'assemblea, dell'approvazione del compenso a favore dell'amministratore non determina la violazione del diritto di informazione preventiva dei convocati e, dunque, l'invalidità della delibera, atteso che tale compenso rappresenta, ai sensi dell'art. 1129, comma 14, c.c., una spesa a carico del condominio e, dunque, una voce del relativo bilancio, suscettibile di approvazione in sede di deliberazione concernente il consuntivo spese (*Cass. 21966/2017*).

L'attività dell'amministratore di condominio connessa e indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa, quanto al compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, e non deve essere retribuita a parte, sicché l'amministratore non può esigere compensi per prestazioni aggiuntive senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (*Cass. 22313/2013*).

Va ritenuta compatibile con il dettato dell'art. 1129 c.c. l'offerta acquisita al verbale assembleare contenente la richiesta di un compenso annuo pari a quello erogato all'amministratore uscente, indicando specificatamente le attività comprese e quelle aggiuntive, in forza di espresso richiamo al corrispettivo liquidato all'ex amministratore e risultante dall'ultimo bilancio noto ai condomini (*Trib. Roma 19 settembre 2017*).

Non eccede il mandato dell'amministratore la ricostruzione da questo effettuata della precedente contabilità condominiale a seguito del passaggio delle consegne, il cui compenso è ricompreso in quello riconosciuto o pattuito per la gestione annuale dell'amministratore, così come l'attività svolta per i solleciti di pagamento inviati ai condomini morosi è tipica dell'amministrazione ordinaria (*App. Milano 17 luglio 2017*).

Va respinta la domanda di restituzione del compenso versato all'amministratore non più in carica per l'attività professionale svolta, malgrado la condanna



di questo alla restituzione in favore del condominio di somme mancanti e non rendicontate (*Trib. Roma 6 marzo 2017*).

La delibera assembleare di nomina dell'amministratore condominiale non accompagnata dall'indicazione analitica del compenso spettantegli è illegittima e va sospesa, sussistendo tanto il requisito del *fumus boni iuris* (stante la chiara dizione del riformato art. 1129 c.c.) che quello del *periculum in mora* (atteso che la gestione dei beni comuni non può essere affidata ad un soggetto che non sia validamente officiato dall'assemblea) (*Trib. Roma 15 giugno 2016*).

È nulla la nomina dell'amministratore di condominio – con conseguente nullità della delibera *in parte qua* – in assenza della specificazione analitica del compenso a quest'ultimo spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c.; tale norma, che mira a garantire la massima trasparenza ai condòmini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, si applica sia nel caso di prima nomina dell'amministratore che nel caso delle successive riconferme (*Trib. Milano 3 aprile 2016*).

18. Rapporto di mandato.

La responsabilità dell'amministratore di condominio come mandatario, nell'erogazione delle spese occorrenti per l'esercizio dei servizi comuni, non è esclusa né dalla circostanza che detti servizi siano prodotti da impianti a loro volta comuni ad altri condòmini, né dal fatto che per la relativa gestione non sia stato nominato un amministratore della comunione; perciò, ai sensi dell'art. 1717, comma 1, c.c., l'amministratore che nell'esecuzione di tale attività di mandato sostituisca altri a se stesso, senza esservi autorizzato dal condominio o senza che ciò sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita (*Cass. 8339/2014*).

I poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile: pertanto l'amministratore non ha – salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 c.c. in tema di lavori urgenti – un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto



tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 c.c. – secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario – deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (*Cass. 5984/2012*).

L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato; pertanto, a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono (*Cass. 10815/2000*).



Art. 1130 c.c.*

(Attribuzioni dell'amministratore)

1. *L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:*

1) *eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;*

2) *disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;*

3) *riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;*

4) *compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;*

5) *eseguire gli adempimenti fiscali;*

6) *curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;*

7) *curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro e allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;*



8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

* Articolo modificato dall'art. 10 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013), e dall'art. 1, comma 9, lett. c), del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, nella legge 21 febbraio 2014, n. 9.

SOMMARIO: 1. Esecuzione delle delibere assembleari. - 2. Cura dell'osservanza del regolamento. - 3. Disciplina dell'uso delle cose comuni. - 4. Vigilanza su servizi e impianti comuni. - 5. Erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria. - 6. Atti conservativi delle parti comuni. - 7. Tenuta dei registri condominiali. - 8. Responsabilità contrattuale. - 9. Responsabilità extracontrattuale. - 10. Responsabilità penale. - 11. Derogabilità della norma.

1. Esecuzione delle delibere assembleari.

In materia di condominio, vige il principio dell'esecutività della deliberazione dell'assemblea, pur in pendenza di impugnazione, rimanendo riservato al giudice il potere di sospendere l'esecuzione del provvedimento, a norma dell'art. 1137 c.c.; tuttavia, il credito del condominio nei confronti del singolo condomino, risultante da delibera assembleare impugnata, non è opponibile in compensazione ad estinzione delle reciproche obbligazioni, in quanto portato da un titolo la cui esecutività consente la sola temporanea esigibilità, laddove la compensazione postula il definitivo accertamento dei debiti da estinguere e non opera per le situazioni provvisorie (*Cass. 8525/2013*).

L'art. 1130, n. 1), c.c. prevede l'obbligo dell'amministratore di eseguire le deliberazioni dell'assemblea, sicché egli deve ritenersi autonomamente legittimato a resistere nelle conseguenti controversie ai sensi del 1° comma del successivo art. 1131 che, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, riconosce all'amministratore la rappresentanza dei partecipanti (*Cass. 7401/2012*).



In base agli artt. 1130 e 1131 c.c. la legittimazione processuale attiva dell'amministratore di un condominio è delimitata dai poteri sostanziali spettantigli per legge o ampliati, nell'ambito della realizzazione dell'interesse comune, dal regolamento condominiale o da valida delibera dell'assemblea; pertanto le delibere che l'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, n. 1), c.c., è legittimato ad eseguire, agendo a tal fine anche in giudizio, sono soltanto quelle che rientrano nei poteri deliberativi dell'assemblea e perciò non incidono sui diritti esclusivi dei singoli condomini (*Cass. 278/1997*).

2. Cura dell'osservanza del regolamento.

In tema di condominio di edifici, il conduttore di un immobile sito nel fabbricato condominiale può obbligarsi nei confronti del condominio, mediante accordo con lo stesso, a rispettare un regolamento di condominio non impegnativo per il condomino locatore (nella specie, la suprema corte ha, tuttavia, escluso la configurabilità di detto accordo in presenza di una sottoscrizione unilateralmente apposta dal conduttore sul contratto di compravendita relativo all'unità immobiliare locata e contenente il richiamo al regolamento, non costituendo tale sottoscrizione l'accettazione di una proposta proveniente dal condominio ed a quest'ultimo comunicata) (*Cass. 10185/2012*).

Il provvedimento con il quale l'amministratore del condominio di edificio, nell'esercizio dei suoi poteri di curare l'osservanza del regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1130, n. 1), c.c., e di adottare provvedimenti obbligatori per i condomini, ai sensi dell'art. 1133 c.c., inviti un condomino (nella specie, mediante lettera raccomandata con determinazione di un termine per l'adempimento) al rispetto del divieto regolamentare di collocazione di targhe, senza autorizzazione, sulla facciata dell'edificio, non costituisce atto illecito, e non può, quindi, porsi a fondamento di una responsabilità risarcitoria personale dell'amministratore stesso (*Cass. 13689/2011*).

Qualora l'amministratore di condominio si rivolga ad uno dei condòmini sollecitandogli il rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile atto di turbativa del diritto qualora egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1133 c.c. (fatti-specie relativa a rimozione di targa non autorizzata) (*Cass. 10347/2011*).

L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, 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, bar ristorante), 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 (*Cass. 21841/2010*).

Al fine di attivarsi per far cessare gli abusi, l'amministratore condominiale non necessita di alcuna previa delibera condominiale, posto che egli è tenuto ex lege a curare l'osservanza del regolamento di condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio; è, altresì, nelle sue facoltà, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c., anche quello di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento, lo stesso preveda tale possibilità (*Cass. 14735/2006*).

In tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario; peraltro, nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, il proprietario è tenuto a partecipare, quale litisconsorte necessario, nel relativo giudizio in cui si controverta in ordine all'esistenza ed alla validità del regolamento, in quanto le suddette limitazioni costituiscono oneri reali o servitù reciproche che, in quanto tali, afferiscono immediatamente al bene (*Cass. 4920/2006*).

L'amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio (*Cass. 8883/2005*).

3. Disciplina dell'uso delle cose comuni.

Se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento con un uso turnario da parte dei comproprietari; è, peraltro, estranea al sindacato proprio della Corte di Cassazione ogni rivalutazione dell'opportunità della deliberazione dell'uso turnario della cosa comune, risultando essa fondata su dati ed



apprezzamenti di fatto rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione (*Cass. 29747/2017*).

Il recintare una zona verde comune al fine di evitare che la medesima venga arbitrariamente calpestata, deliberato dall'assemblea condominiale a difesa della proprietà comune, non può essere sussunto nell'ipotesi di innovazione funzionale al miglior uso della cosa comune, né può essere considerata una innovazione capace di creare pregiudizio alla medesima: piuttosto, configura una semplice sistemazione della cosa comune che rientra nell'ordinaria amministrazione dell'amministratore; viceversa, sono innovazioni vietate – se non approvate nei termini di legge – tutte quelle opere che alterano nella sostanza la destinazione o la funzionalità del bene comune, turbando così l'equilibrio fra gli interessi dei comunisti (*Cass. 4508/2015*).

La delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condomini, preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 c.c., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea; né la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta una violazione dell'art. 1138 c.c., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condomini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicendamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi (*Cass. 12485/2012*).

L'uso paritetico della cosa comune va tutelato, in funzione della ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto ne faranno gli altri condomini e non di quella identica e contemporanea che, in via meramente ipotetica ed astratta, ne potrebbero fare, dovendosi anche i rapporti tra condomini informare al generale principio di solidarietà (fattispecie nella quale la Suprema Corte ha ritenuto non integrare violazione del principio dell'uso paritetico sancì-



to dall'art. 1102 c.c. l'utilizzazione da parte di un condomino di una superficie pari ad oltre il cinquanta per cento del tetto spiovente, occupata da un'antenna) (*Cass. 4617/2007*).

La demolizione di una struttura che fa parte dei beni comuni del condominio, effettuata su iniziativa dell'amministratore e senza l'autorizzazione dell'assemblea, integra un'attività illegittima, non rientrando tra le attribuzioni dell'amministratore quella di eliminare un bene comune condominiale, neppure nell'ipotesi in cui l'abbattimento renda possibile un eventuale accesso di mezzi di soccorso o antincendio; tale ultima ipotesi potrebbe – semmai – consentire all'amministratore, in caso di urgenza, di procedere a lavori di manutenzione straordinaria ex art. 1135 c.c., salvo riferirne alla prima assemblea, ma giammai di eliminare totalmente la struttura comune o di apportare modifiche strutturali incidenti sul decoro architettonico (fattispecie relativa ad abbattimento di pensilina sovrastante il cancello di ingresso dell'immobile) (*Cass. 1382/2007*).

4. Vigilanza su servizi e impianti comuni.

Il singolo condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura sinallagmatica relativo al buon funzionamento degli impianti condominiali (nella specie, l'impianto elettrico comune), che possa essere esercitato mediante un'azione di condanna della stessa gestione condominiale all'adempimento corretto della relativa prestazione contrattuale, trovando causa l'uso dell'impianto che ciascun partecipante vanta nel rapporto di comproprietà delineato negli artt. 1117 ss. c.c.; ne consegue che il condomino non ha azione per richiedere la messa a norma dell'impianto medesimo, potendo al più avanzare, verso il condominio, una pretesa risarcitoria nel caso di colpevole omissione nella sua riparazione o adeguamento, ovvero sperimentare altri strumenti di reazione e di tutela, quali, ad esempio, le impugnazioni delle deliberazioni assembleari ex art. 1137 c.c., i ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 c.c., la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore ex art. 1129, comma 11, c.c., o il ricorso all'autorità giudiziaria in caso di inerzia agli effetti dell'art. 1105, comma 4, c.c. (*Cass. 16608/2017*).

In sede di verifica, ex art. 1120, comma 2, c.c., circa l'attitudine dell'opera di installazione di un ascensore a recar pregiudizio all'uso o godimento delle parti comuni da parte dei singoli condomini, è necessario tenere conto del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità im-



mobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di co-storo, degli edifici interessati (*Cass. 16486/2015*).

In tema di condominio, l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un cortile e di un muro comuni, deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi, la disciplina dettata dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nell'art. 3, comma 2, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale (*Cass. 14809/2014*).

Ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità maggiore e più intensa di quella tratta eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso, e senza che tale uso più intenso sconfini nell'esercizio di una vera e propria servitù; pertanto, l'installazione, nel muro di confine comune, di un meccanismo fotocellulare per l'apertura automatica del cancello inserito nel muro, non sporgente all'interno del fondo prospiciente il lato opposto del muro stesso, non viola l'art. 1102 c.c., trattandosi di utilizzo più intenso della cosa comune, secondo la sua naturale destinazione (delimitazione perimetrale e protezione/isolamento dell'esterno delle proprietà), che ne consente il pari uso (*Cass. 22341/2009*).

5. Erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria.

Nel condominio di edifici, l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea; la loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima



l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico. (Cass. 454/2017).

In tema di condominio negli edifici, il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c., riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale (Cass. 10865/2016).

Le spese di manutenzione straordinaria del bene locato sono quelle relative a opere non prevedibili o normalmente necessarie in dipendenza del godimento normale della cosa nell'ambito dell'ordinaria durata del rapporto locatizio e che presentano un costo sproporzionato rispetto al corrispettivo della locazione; ne consegue che rientrano in tale categoria anche le opere di manutenzione di notevole entità, in quanto finalizzate non già alla mera conservazione del bene ma ad evitarne il degrado edilizio e caratterizzate dalla natura particolarmente onerosa dell'intervento manutentivo (nella specie, la Suprema Corte ha ritenuto, in applicazione dell'anzidetto principio, che restassero a carico del locatore le spese per i lavori di restauro delle facciate condominiali, trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria, senza che assumesse rilievo la qualificazione di intervento di manutenzione ordinaria operata dalla legislazione urbanistica) (Cass. 27540/2013).

In tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto d'interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (principio affermato dalla suprema corte con riguardo alla delibera di sistemazione del tetto e ripulitura del canale di gronda, motivatamente apprezzati nella sentenza impugnata come attività inquadrabili nella manutenzione ordinaria del fabbricato e non coinvolgenti la responsabilità del costruttore - anche condomino votante - per pre-



sunti vizi dell'edificio, tra l'altro in assenza di specifica contestazione di difetti costruttivi) (*Cass. 10754/2011*).

In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione; di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c. (*Cass. 24654/2010*).

6. Atti conservativi delle parti comuni.

L'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino alterandone l'estetica della facciata, perché tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra fra quelli conservativi dei diritti di cui all'art. 1130, n. 4), c.c. (*Cass. 18207/2017*).

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), c.c., possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131, comma 1, c.c., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c.; ciò posto, se l'operato dell'amministratore venga validamente ratificato dall'assemblea condominiale è erronea la dichiarazione di carenza di legittimazione attiva a proporre l'azione (*Cass. 2570/2016*).

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, c.c.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131, comma 1, c.c., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c. (Cass. 40/2015).

In tema di condominio l'amministratore, tenuto a "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio", può esercitare, senza previa deliberazione assembleare, qualsiasi attività di vigilanza e di difesa diretta a preservare l'integrità e la sicurezza del bene comune (Cass. 4338/2013).

In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, n. 4), c.c. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva (Cass. 22656/2010).

L'amministratore del condominio non è legittimato a stipulare il contratto d'assicurazione del fabbricato se non sia stato autorizzato da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione; infatti, la disposizione dell'art. 1130, n. 4), c.c., obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato (Cass. 8233/2007).

La demolizione di una struttura che fa parte dei beni comuni del condominio, effettuata su iniziativa dell'amministratore e senza l'autorizzazione dell'assemblea, integra un'attività illegittima, non rientrando tra le attribuzioni dell'amministratore quella di eliminare un bene comune condominiale, neppure nell'ipotesi in cui l'abbattimento renda possibile un eventuale accesso di mezzi di soccorso o antincendio; tale ultima ipotesi potrebbe - semmai - consentire



all'amministratore, in caso di urgenza, di procedere a lavori di manutenzione straordinaria ex art. 1135 c.c., salvo riferirne alla prima assemblea, ma giammai di eliminare totalmente la struttura comune o di apportare modifiche strutturali incidenti sul decoro architettonico (fattispecie relativa ad abbattimento di pensilina sovrastante il cancello di ingresso dell'immobile) (Cass. 1382/2007).

L'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 c.c., relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale (Cass. 17484/2006).

In materia di condominio negli edifici, spetta all'ente condominio di provvedere, mediante i suoi organi, alla manutenzione e alla riparazione dei beni di proprietà comune (artt. 1122, 1130, 1133, 1134, 1135); ne consegue che l'ente condominio ha il diritto e l'obbligo di deliberare e di eseguire opere di riparazione e manutenzione a protezione delle proprietà comuni al fine di evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi, e che, in mancanza della collaborazione dei condomini al riguardo, l'amministratore può agire in giudizio, in rappresentanza del condominio, per far valere tale diritto, sia in sede cautelare (art. 1130, n. 4, c.c.) che di merito (art. 1131 c.c.) (Cass. 3522/2003).

7. Tenuta dei registri condominiali.

Ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, "dato personale", oggetto di tutela, è "qualunque informazione" relativa a "persona fisica, giuridica, ente o associazione", che siano "identificati o identificabili", anche "indirettamente mediante riferimento a qualsiasi altra informazione" ed in tale nozione sono riconducibili i dati dei singoli partecipanti ad un condominio, raccolti ed utilizzati per le finalità di cui agli artt. 1117 ss. c.c.; tuttavia ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati a tutti i condomini, non solo su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto annuale, di assemblea, o nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, ma anche su richiesta di ciascun condomino, il quale è investito di un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo facoltizza a richiedere in ogni tempo all'amministratore informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti (Cass. 1593/2013).



Ove vi sia stata una divulgazione di dati personali, non si realizza necessariamente una violazione della relativa legge, dovendosi comunque effettuare una comparazione tra gli interessi coinvolti; tale valutazione comparativa è riservata al giudice di merito e non è censurabile in sede di legittimità se motivata in modo adeguato e corretto (fattispecie nella quale i dati oggetto di divulgazione non erano contenuti in un documento condominiale, bensì in una lettera privata spedita dai ricorrenti all'amministratore condominiale e relativa all'esistenza dell'iniziativa privata di costruzione di un ascensore; la cassazione ha ritenuto di dover confermare la decisione di merito non ravvisando nella diffusione dei dati personali posta in essere dall'amministrazione – il quale anziché limitarsi a riferire, aveva spedito a tutti i condòmini una fotocopia della documentazione riservata ricevuta in visione – un comportamento lesivo della *privacy* degli interessati ma – al contrario – un atto dovuto nell'ambito dei compiti e delle funzioni proprie dell'amministratore) (Cass. 18421/2011).

In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, legittimato passivo è esclusivamente il proprietario di detta unità, e non chi possa apparire tale, non sussistendo le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, avuto riguardo sia al fatto che tale istituto è strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dei terzi in buona fede, non riscontrabili nei rapporti tra condominio e singoli condomini, sia alla natura non processuale dell'istituto, sia al sistema delle garanzie del credito (Cass. 5035/2002).

L'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per rintracciare i condomini non più presenti al precedente recapito onde poter comunicare a tutti l'avviso di convocazione (Cass. 15283/2000).

La contabilità presentata dall'amministratore del condominio non è necessario che sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma deve essere idonea a rendere intelligibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di



stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione (Cass. 9099/2000).

8. Responsabilità contrattuale.

Il condomino che abbia riportato danni alle parti di proprietà esclusiva dall'esecuzione di lavori condominiali può ottenere dal condominio il relativo risarcimento "per errore nella scelta dell'appaltatore" (c.d. *culpa in eligendo*) solo provando che al momento della scelta l'impresa appaltatrice presentava caratteristiche tali da evidenziarne l'assoluta inidoneità a compiere l'opera oggetto di appalto (Cass. 25173/2007).

L'adempimento del mandato esige e ricomprende non solo il diligente compimento, da parte del mandatario, degli atti per i quali il mandato stesso è stato conferito, ma anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori che, dei primi, costituiscano il necessario complemento, e comporta altresì il dovere di informare tempestivamente il mandante della eventuale mancanza o inidoneità dei documenti occorrenti all'esatto espletamento dell'incarico (Cass. 2149/2000).

L'amministratore del condominio, che è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari, non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condomini - salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini che violano le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni - né obbligato a promuovere azione giudiziaria contro i detti condomini in mancanza di una espressa disposizione condominiale o di una delibera assembleare (Cass. 8804/1993).

9. Responsabilità extracontrattuale.

Il risarcimento del danno da cosa in custodia di proprietà condominiale non si sottrae alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, comma 1, c.c., individuati nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili (Cass. 1674/2015).



Nell'ipotesi di furto in appartamento condominiale, commesso con accesso dalle impalcature installate in occasione della ristrutturazione dell'edificio, è configurabile la responsabilità dell'imprenditore *ex art. 2043 c.c.*, per omessa ordinaria diligenza nella adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi, nonché la responsabilità del condominio, *ex art. 2051 c.c.*, per l'omessa vigilanza e custodia, cui è obbligato quale soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura (*Cass. 26900/2014*).

In tema di risarcimento danni per l'esecuzione di lavori su parti comuni di un edificio condominiale, poiché il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, il condomino che ritenga di essere stato danneggiato da un'omessa vigilanza da parte del condominio nell'esecuzione dei lavori dovrà rivolgere la propria pretesa risarcitoria nei confronti dell'amministratore, in qualità di rappresentante del condominio, il quale, a sua volta, valuterà se agire in rivalsa contro l'amministratore stesso (*Cass. 20557/2014*).

Il condominio risponde, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni subiti da terzi estranei ed originati da parti comuni dell'edificio, mentre l'amministratore, in quanto tenuto a provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia delle stesse, è soggetto, ai sensi dell'art. 1218 c.c., solo all'azione di rivalsa eventualmente esercitata dal condominio per il recupero delle somme che esso abbia versato ai terzi danneggiati (*Cass. 17983/2014*).

In tema di furto consumato da persona introdotta in un appartamento avvalendosi dei ponteggi installati per i lavori di rifacimento della facciata dell'edificio condominiale, deve essere affermata la responsabilità, ai sensi dell'art. 2043 c.c., dell'imprenditore che per tali lavori si avvale dei ponteggi ove, violando il principio del *neminem laedere*, egli abbia collocato tali impalcature omettendo di dotarle di cautele atte ad impedirne l'uso anomalo (nel caso di specie vi era la mancanza di luci esterne e di alcuna struttura di sicurezza per l'inviolabilità degli appartamenti); è altresì configurabile una corresponsabilità del condominio/committente *ex art. 2051 c.c.*, atteso l'obbligo di vigilanza e custodia gravante sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura (*Cass. 6435/2009*). L'amministratore del condominio ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi od agli stessi condomini; quest'obbligo non viene meno neanche nell'ipotesi in cui il condominio appalti



a terzi lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale, a meno che il compito di vigilare su tali lavori non venga affidato a persona diversa dall'amministratore; ne consegue che l'amministratore stesso è responsabile del danno alla persona patito da uno dei condomini, in conseguenza dell'inciampo in una insidia (nella specie, buca nel cortile condominiale) creata dall'impresa cui erano stati appaltati lavori di manutenzione dell'immobile condominiale (Cass. 25251/2008).

10. Responsabilità penale.

Il delitto di appropriazione indebita è reato istantaneo che si consuma con la prima condotta appropriativa, e cioè nel momento in cui l'agente compia un atto di dominio sulla cosa con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria (nella specie, la Suprema Corte ha ritenuto consumato il delitto di appropriazione indebita delle somme relative al condominio, introitate a seguito di rendiconti, da parte di colui che ne era stato amministratore, all'atto della cessazione della carica, momento in cui, in mancanza di restituzione dell'importo delle somme ricevute nel corso della gestione, si verifica con certezza l'interversione del possesso) (Cass. pen., 40870/2017).

La missiva a contenuto diffamatorio diretta a una pluralità di destinatari, oltre l'offeso, non integra il reato di ingiuria aggravata dalla presenza di più persone, bensì quello di diffamazione, stante la non contestualità del recepimento delle offese medesime e la conseguente maggiore diffusione della stessa (fattispecie relativa a missiva offensiva indirizzata impersonalmente anche "all'amministratore del condominio" nella quale la suprema corte ha escluso la configurabilità del reato di ingiuria in quanto l'imputato non poteva essere certo che il legale rappresentante del condominio si identificasse ancora con la persona che stava offendendo) (Cass. pen., 18919/2016).

Qualora il giudice abbia sospeso l'esecuzione di una delibera dell'assemblea condominiale, della quale sia contestata nel merito la legittimità, è illecito ogni comportamento elusivo della sospensione e, dunque, è illecita l'esecuzione di una delibera successiva con il medesimo oggetto, ancorché asseritamente emendata dei vizi originari, prima che sia disposta la revoca giudiziale della sospensiva o, comunque, stabilita la cessazione della materia del contendere (Cass. pen., 33227/2014).

È ravvisabile l'ingiusto profitto proprio del delitto di cui all'art. 646 c.p. nel fat-



to del soggetto che – malgrado la revoca assembleare dalla carica – continui a comportarsi da amministratore del condominio (creando così una gestione parallela a quella del nuovo designato), reputando la relativa delibera illegittima al punto da invitare i condomini dissenzienti a sottoscrivere un documento in suo sostegno (*Cass. pen.*, 29451/2013).

L'amministratore del condominio riveste una specifica posizione di garanzia, su di lui gravando l'obbligo *ex art.* 40, comma 2, c.p. di attivarsi al fine di rimuovere la situazione di pericolo per l'incolumità di terzi integrata da avvallamenti o sconnessioni della pavimentazione in prossimità di un tombino deputato all'esercizio di una servitù di acque meteoriche a vantaggio dell'edificio condominiale, ciò costituendo una vera e propria insidia o trabocchetto, fonte di pericolo per i passanti ed evitabile con l'impiego della normale diligenza (fattispecie di lesioni colpose gravi causate ad un avventore della farmacia posta nello stabile condominiale dall'omesso livellamento della pavimentazione) (*Cass. pen.*, 34147/2012).

Con riguardo agli edifici condominiali che, in talune parti comuni, minaccino rovina, con pericolo per l'incolumità delle persone, l'obbligo giuridico, penalmente sanzionato dall'art. 677 c.p., di adottare i necessari provvedimenti per rimuovere il suddetto pericolo incombe all'amministratore del condominio, salva la possibilità che esso venga a gravare invece, in via autonoma, sui singoli condomini qualora, per cause accidentali, l'amministratore non possa intervenire con la necessaria urgenza (*Cass. pen.*, 25221/2012).

L'appropriazione indebita, da parte dell'amministratore condominiale, di somme da lui ricevute, anche nel corso di più anni, dai condomini, si consuma, coincidendo con l'interversione del possesso, all'atto in cui, dovendo egli provvedere al passaggio della cassa ad un nuovo amministratore, trattienga per sé le dette somme, defalcandole da quelle che, secondo le risultanze contabili, avrebbe dovuto consegnare (*Cass. pen.*, 18864/2012).

Il reato di appropriazione indebita, da parte dell'amministratore nella gestione contabile di un condominio, si configura anche in relazione ad un esiguo ammanco dalla cassa condominiale, qualora l'amministratore non sia in grado di provare che tale minima differenza di cassa sia riconducibile a cause diverse dalla finalità di indebita appropriazione e non da lui volute consapevolmente (*Cass. pen.*, 36022/2011).

La prospettazione di una causa di esenzione da colpa che si richiami alla con-



dotta imprudente altrui, non rileva allorché chi la invoca versa *in re illicita*, per non avere negligenientemente impedito l'evento lesivo; il datore di lavoro, infatti, ha il dovere di accertarsi che l'ambiente di lavoro abbia i requisiti di affidabilità e di legalità quanto a presidi antinfortunistici, idonei a realizzare la tutela del lavoratore, e di vigilare costantemente a che le condizioni di sicurezza siano mantenute per tutto il tempo in cui è prestata l'opera (in applicazione del suddetto principio, la Suprema Corte ha annullato, con rinvio, la sentenza di non luogo a procedere emessa nei confronti di un amministratore di condominio al quale era stato addebitato di aver cagionato, per inosservanza della disciplina antinfortunistica in materia di altezza minima dei parapetti delle scale, il decesso di un dipendente di un condominio da lui amministrato, nella specie, un pulitore, il quale, perdendo l'equilibrio, presumibilmente a causa di una sua condotta imprudente, era precipitato lungo la tromba delle scale) (Cass. pen., 22239/2011).

Integra il reato di appropriazione indebita la condotta dell'amministratore condominiale che, ricevute le somme di denaro necessarie dai condòmini, ometta di versare i contributi previdenziali per il servizio di portierato (Cass. pen., 41462/2010).

11. Derogabilità della norma.

Il regolamento condominiale (approvato per contratto o anche in virtù di deliberazione assembleare) può legittimamente sottrarre all'amministratore il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, per conferirlo esclusivamente all'assemblea, subordinando alla deliberazione di questa l'esercizio da parte dell'amministratore della relativa azione giudiziaria, attesa la derogabilità da parte del regolamento condominiale in favore dell'assemblea, della norma di cui all'art. 1130 c.c. sulle attribuzioni dell'amministratore, che ha carattere suppletivo e non imperativo (Cass. 8719/1997).

La facoltà dell'amministratore di rappresentare il condominio nell'ambito delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c., non può soffrire limitazione alcuna né per volontà dell'amministratore stesso, né per deliberazione dell'assemblea (Cass. 1131/1985).



Art. 1130 bis c.c.*

(Rendiconto condominiale)

1. *Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.*

2. *L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.*

* Articolo inserito dall'art. 11, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Modalità di redazione del bilancio. - 2. Principio di cassa e di competenza. - 3. Singole voci. - 4. Efficacia della delibera approvativa. - 5. Prescrizione. - 6. Diritto di accesso e visione del condomino. - 7. Registri informatici.

1. Modalità di redazione del bilancio.

Nessuna norma codicistica detta, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati, con la conseguenza che va ritenuta legittima la delibera assembleare che (in assenza di un esplicito divieto pattizialmente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale)



approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presiedono alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti (*Cass. 8521/2017*).

Il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo (*Cass. 3892/2017*).

In tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa; sono, pertanto, valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, in tal modo risultando determinate, per riferimento alle spese dell'anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali (*Cass. 1405/2007*).

2. Principio di cassa e di competenza.

In tema di condominio negli edifici, qualora il rendiconto annuale sia redatto secondo il criterio di cassa, i crediti vantati da un singolo condomino vanno inseriti non nel bilancio relativo al periodo in cui gli stessi siano stati semplice-



mente avanzati, ma nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento (*Cass. 15401/2014*).

In tema di delibera di approvazione del bilancio consuntivo condominiale, la mancata applicazione del criterio di cassa è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza la situazione patrimoniale del condominio, pertanto laddove l'assemblea abbia approvato un consuntivo che non sia improntato a tale criterio e violi, quindi, i diritti dei condomini lo stesso ben potrà essere dichiarato illegittimo (nella specie, l'amministratore non si era attenuto correttamente al criterio di cassa non avendo riportato, neanche nella situazione patrimoniale, il saldo ed i movimenti del conto corrente, dati essenziali per la verifica della corretta ricostruzione contabile essendo l'esame della movimentazione del conto – che proviene da un terzo, la banca – il riscontro di tutte le entrate e le spese in danaro) (*Trib. Roma 2 ottobre 2017*).

Il bilancio, o meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento (*Trib. Milano 20 giugno 1991*).

3. Singole voci.

In tema di condominio, la mancata specifica indicazione, tra gli argomenti oggetto dell'ordine del giorno dell'assemblea, dell'approvazione del compenso a favore dell'amministratore non determina la violazione del diritto di informazione preventiva dei convocati e, dunque, l'invalidità della delibera, atteso che tale compenso rappresenta, ai sensi dell'art. 1129, comma 14, c.c., una spesa a carico del condominio e, dunque, una voce del relativo bilancio, suscettibile di approvazione in sede di deliberazione concernente il consuntivo spese. L'amministratore nominato dal Tribunale ex art. 1129, comma 1, c.c., in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, non riveste la qualità di ausiliario del giudice né muta la propria posizione rispetto ai condomini, con i quali instaura, benché designato dall'autorità giudiziaria, un rapporto di mandato: in conseguenza, lo stesso deve rendere conto del proprio operato soltanto all'assemblea e la determinazione del suo compenso rimane regolata dall'art. 1709 c.c. (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito, che aveva ritenuto legittima la deliberazione assembleare di approvazione, tra le voci del rendiconto consuntivo, del compenso in favore dell'amministratore nominato



dal Tribunale) (Cass. 21966/2017).

Nel condominio di edifici, l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea; la loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico (Cass. 454/2017).

In tema di condominio negli edifici, la deliberazione di approvazione delle spese, adottata dall'assemblea e divenuta inoppugnabile, fa sorgere l'obbligo dei condomini di pagare al condominio i contributi dovuti, rimanendo indipendenti l'obbligazione del singolo partecipante verso il condominio e le vicende delle partite debitorie del condominio verso i suoi creditori; ne consegue che il condomino non può ritardare il pagamento delle rate di spesa, in attesa dell'evolversi delle relazioni contrattuali del condominio, così riversando sugli altri condomini gli oneri del proprio ritardo nell'adempimento, né può dedurre che il pagamento sia stato effettuato direttamente al terzo, in quanto ciò altererebbe la gestione complessiva del condominio, ma deve, adempiere all'obbligazione verso quest'ultimo, salva l'insorgenza, in sede di bilancio consuntivo, di un credito da rimborso nei confronti della gestione condominiale, ove residuino avanzi di cassa per mancati esborsi o per la risoluzione dei contratti precedentemente stipulati (Cass. 2049/2013).

4. Efficacia della delibera approvativa.

In materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate; pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite e entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso (Cass. 10153/2011).



La deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 3, c.c. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione *ex art. 1418 c.c.*, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera, da considerarsi, perciò, annullabile (*Cass. 5254/2011*).

5. Prescrizione.

Le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale *ex art. 2948, n. 4), c.c.*, con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condomino (*Cass. 4489/2014*).

I pagamenti periodici relativi alle spese fisse per la pulizia e la manutenzione del fabbricato condominiale attengono all'obbligazione del singolo condomino nei confronti della collettività condominiale e rientrano nella previsione dell'art. 2948, n. 4), c.c., con la conseguenza del loro assoggettamento alla prescrizione breve quinquennale (*Cass. 12596/2002*).

6. Responsabilità dell'amministratore.

Nell'ipotesi di omessa presentazione del rendiconto condominiale nel termine di legge, l'amministratore viola la normativa che pone un'inderogabile dimensione annuale della gestione del condominio, in quanto detta scadenza garantisce il controllo dell'andamento di tale gestione da parte dei condomini, sicché è giustificata la sua revoca giudiziaria (*Trib. Roma 7 luglio 2017*).

L'obbligo di rendiconto è assolto dall'amministratore mediante la predisposizione dei documenti previsti dall'art. 1130-bis c.c. e il rispetto dei termini di cui all'art. 1130, n. 10), c.c., obblighi che peraltro configurano una violazione dei doveri che può dar luogo a revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c. ma che - in astratto - non configura necessariamente un vizio della delibera (nella specie, è stato ritenuto che l'amministratore avesse osservato il precetto legale concernente la redazione del rendiconto, giacché esso per il suo contenuto consentiva al condomino quei poteri di controllo (*Trib. Massa 9 marzo 2017*).



Integra grave irregolarità – e conseguentemente integra comportamento leghittimante la revoca giudiziale *ex art. 1129 c.c.* – la condotta dell'amministratore condominiale che presenti il rendiconto della gestione oltre il termine di centottanta giorni dalla data di chiusura dell'esercizio di riferimento previsto dall'art. 1130, ultimo comma, c.c., anche laddove l'assemblea lo approvi (*Trib. Taranto 21 settembre 2015*).

Costituisce grave irregolarità, tale da determinare la revoca dell'incarico, il comportamento dell'amministratore di condominio che omette o trascura o ritarda per lungo tempo la presentazione del rendiconto della gestione, anche se limitatamente a singoli aspetti o settori o parti di essa (ad esempio, per consumi di acqua) (*Trib. Messina 15 novembre 2011*).

6. Diritto di accesso e visione del condomino.

In materia condominiale, il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che permetta l'esercizio del suddetto diritto, della cui esistenza i condòmini vanno informati; pertanto, deve ritenersi che, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione in funzione, appunto, della partecipazione informata all'assemblea condominiale in cui si deve deliberare su aspetti contabili della gestione condominiale, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, perciò, in sede di impugnazione della delibera assembleare, spetta al condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente (*Cass. 19210/2011*).

La violazione da parte dell'amministratore del diritto di ciascun condomino di esaminare a sua richiesta secondo adeguate modalità di tempo e di luogo la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale determina l'annullabilità delle delibere ivi successivamente approvate, riguardanti la suddetta documentazione, in quanto la lesione del suddetto diritto all'informazione incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari (fattispecie nella quale la Suprema Corte ha ritenuto che il rifiuto dell'amministratore di consentire ad un condomino



di estrarre copia della documentazione contabile era destinata ad influire sulla validità della delibera di approvazione del bilancio) (*Cass. 12650/2008*).

In tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale, benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà (nella specie, la Suprema Corte, in applicazione del succitato principio, ha confermato la sentenza di merito, secondo la quale la mancata indicazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea del luogo e delle ore in cui sarebbe stato possibile l'esame della documentazione contabile era insufficiente a far ritenere dimostrato da parte dei condomini l'impossibilità di prenderne visione) (*Cass. 1544/2004*).

La violazione del diritto del singolo condomino di esaminare a sua richiesta, secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale, determina l'annullabilità delle delibere in quella sede approvate riguardanti la suddetta documentazione, in quanto incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari (*Cass. 13350/2003*).

La violazione del diritto del singolo condomino di esaminare a sua richiesta la documentazione contabile, non resa disponibile da parte dell'amministratore, mentre in sede di approvazione del consuntivo comporta la violazione da parte dell'amministratore dell'obbligo di rendiconto e l'invalidità della relativa delibera di approvazione, non può, invece, essere invocata quale causa di invalidità della delibera di approvazione del preventivo, giacché normalmente la previsione di spesa viene fatta sulla base della gestione dell'anno precedente (*Cass. 11940/2003*).

In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, ed i relativi costi siano assunti dai con-



domini istanti (*Cass. 15159/2001*).

7. Registri informatici.

L'amministratore, con la scelta di organizzare la contabilità condominiale tramite registri informatici deve adottare tutte le necessarie cautele per prevenire eventuali rischi di distruzione, anche parziale, della documentazione contabile, essendo evidente che la diligenza del *bonus pater familias* impone di non esporre il condominio alla perdita di dati essenziali per la ricostruzione del quadro complessivo della gestione al medesimo affidata; né l'amministratore potrà mai liberarsi delle proprie responsabilità affermando che i dati siano stati distrutti dall'attacco di un *virus*, poiché il costante rischio cui sono sottoposti i sistemi informatici richiede l'uso di precauzioni che, nel presente, rappresentano un fattore di ordinario comportamento nell'espletamento della quotidiana attività gestoria; accortezza che risulta essere ancora più evidente solo se si consideri che, secondo il disposto dell'art. 1130-bis c.c. (rendiconto condominiale), l'assemblea "può, in qualsiasi momento o per più annualità specificatamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio", il tutto con delibera assembleare assunta secondo il disposto dell'art. 1136, comma 2, c.c., e con spese ripartite tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà (*Trib. Roma 10 febbraio 2017*).



Art. 1131 c.c. *

(Rappresentanza)

1. *Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.*
2. *Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.*
3. *Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.*
4. *L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.*

* Articolo modificato dall'art. 12 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Rappresentanza sostanziale dell'amministratore. - 2. Rappresentanza processuale dell'amministratore in generale. - 3. Legittimazione attiva. - 3.1. Esecuzione delle delibere assembleari. - 3.2. Osservanza del regolamento di condominio. - 3.3. Disciplina dell'uso delle cose comuni. - 3.4. Fruizione dei servizi nell'interesse comune. - 3.5. Riscossione dei contributi. - 3.6. Atti conservativi. - 3.7. Occupazione di aree comuni. - 3.8. Azioni possessorie. - 3.9. Usucapione delle parti comuni. - 3.10. Difetti della costruzione. - 3.11. Azioni cautelari. - 3.12. Azioni reali. - 3.13. Tutela del decoro architettonico. - 3.14. Ragionevole durata del processo. - 4. Legittimazione passiva. - 4.1. In generale. - 4.2. Impugnativa delle delibere assembleari. - 4.3. Revisione delle tabelle millesimali. - 4.4. Regolamento di condominio. - 4.5. Scioglimento del condominio. - 4.6. Accertamento della proprietà comune o esclusiva. - 5. Posizione processuale del condomino. - 5.1. Legittimazione ad agire. - 5.2. Legittimazione ad intervenire. - 5.3. Incapacità a testimoniare. - 5.4. Legittimazione ad impugnare. - 6. Litisconsorzio necessario.



1. Rappresentanza sostanziale dell'amministratore.

L'iniziativa contrattuale dell'amministratore che, senza previa approvazione o successiva ratifica dell'assemblea, disponga l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale e conferisca altresì ad un professionista legale l'incarico di assistenza per la redazione del relativo contratto di appalto, non determina l'insorgenza di alcun obbligo di contribuzione dei condomini al riguardo, non trovando applicazione il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, giacché i poteri dell'amministratore del condominio e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., che limitano le attribuzioni del primo all'ordinaria amministrazione, mentre riservano alla seconda le decisioni in materia di amministrazione straordinaria; né il terzo può invocare l'eventuale carattere urgente della prestazione commissionatagli dall'amministratore, valendo tale presupposto a fondare, ex art. 1135, ultimo comma, c.c., il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese nell'ambito interno al rapporto di mandato (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, che aveva ritenuto inopponibile al condominio il contratto con cui l'amministratore aveva autonomamente conferito ad un legale il compito di assistenza nella redazione di un contratto di appalto per lavori di manutenzione straordinaria, dell'importo di oltre duecentomila euro, determinati da un'ordinanza comunale impositiva di lavori urgenti alla facciata dell'edificio) (*Cass. 20136/2017*).

L'amministratore di condominio, per conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che rientrano nell'ambito delle proprie attribuzioni, non necessita di alcuna autorizzazione assembleare che, ove anche intervenga, ha il significato di mero assenso alla scelta già validamente compiuta dall'amministratore medesimo (*Cass. 10865/2016*).

L'amministratore, quando agisce nei limiti dei poteri attribuitigli dalla legge o di quelli conferitigli dall'assemblea, rappresenta il condominio e, pertanto, ove ne abbia speso il relativo nome, contrae per conto dello stesso, con conseguente riferibilità diretta dei relativi rapporti all'anzidetto ente di gestione; tale principio si desume non solo dall'art. 1131 c.c., che fa riferimento alle attribuzioni elencate nel precedente art. 1130 c.c., ma anche dall'art. 1133 c.c., prevedente l'obbligatorietà per tutti i condomini dei provvedimenti presi dall'ammini-



stratore nell'ambito dei suoi poteri; conseguentemente, nel caso in cui l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2, c.c., abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra e negli eventuali rapporti instaurati con i terzi, per farvi fronte, abbia speso il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato, con conseguente diretta esigibilità da parte dei terzi contraenti dell'adempimento delle relative obbligazioni (Cass. 6557/2010).

Ai fini della sussistenza della *contemplatio domini*, che rende possibile l'imputazione degli effetti del contratto nella sfera di un soggetto diverso da quello che l'ha concluso, pur non essendo richiesto l'uso di formule solenni o che la spendita del nome altrui risulti dallo stesso contratto, è tuttavia necessario che il rappresentante abbia reso edotto l'altro contraente, in modo esplicito e non equivoco, che gli agisce non solo nell'interesse, ma anche in nome del rappresentato; nel caso in cui la spendita del nome sia contestata, l'onere della relativa prova in giudizio incombe su chi afferma avere assunto la veste di rappresentante e la relativa indagine, involgendo accertamenti di fatto, è devoluta al giudice di merito, il cui apprezzamento è incensurabile in sede di legittimità, se non per vizio di motivazione (Cass. 25247/2006).

2. Rappresentanza processuale dell'amministratore in generale.

In tema di condominio negli edifici, la nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea, nelle forme di cui all'art. 1129 c.c., senza che abbia rilievo la diversa data in cui sia stato sottoscritto il verbale di consegna della documentazione dal vecchio al nuovo amministratore (Cass. 14599/2012).

L'amministratore del condominio cessato dalla carica per dimissioni non è legittimato ad impugnare la sentenza - resa nella causa cui egli abbia partecipato in rappresentanza del condominio stesso - pronunciata successivamente a tale cessazione, qualora sia stato sostituito da un nuovo amministratore nominato dall'assemblea prima della pronuncia stessa di detta sentenza (Cass. 3464/2010). In tema di condominio, la legittimazione ad agire in giudizio dell'amministratore in caso di pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà, anche



comune, può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito da ciascuno dei condomini al medesimo amministratore e non già – ad eccezione della equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini – nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazione processuale ex art. 77 c.p.c., presupponente peraltro quella sostanziale; ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante – vizio rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità – comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti e della sentenza (nella specie, l'amministratore aveva esperito azione per far accertare la proprietà in capo al condominio dei locali soffitte di cui un condomino si era appropriato mettendoli in comunicazione con la propria abitazione a mezzo di una botola: la Suprema Corte, sulla base dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza della corte di merito, che aveva accolto la domanda, perché l'azione non poteva essere proposta) (*Cass. 5862/2007*).

Qualora il condominio si sia costituito in giudizio in virtù di mandato conferito anche per il giudizio di appello, il mutamento in corso di causa della persona dell'amministratore che aveva rilasciato la procura alle liti non incide sul rapporto processuale, che è in ogni caso riferito, sia dal lato passivo sia da quello attivo, al condominio, quale ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse dei condomini (*Cass. 9282/2006*).

La legittimazione ad agire dell'amministratore del condominio in caso di pretese concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai singoli condomini in virtù degli atti di acquisto delle singole proprietà (diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari) può trovare fondamento soltanto nel mandato da ciascuno di questi ultimi al medesimo conferito, e non già, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini, nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazione processuale ex art. 77 c.p.c., presupponente peraltro quella sostanziale; ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione contrattuale esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere



rappresentativo sostanziale mancante (vizio a tale stregua rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità) comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti, e della sentenza impugnata (Cass. 8570/2005).

L'amministratore del condominio, nelle controversie che non rientrano tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi dell'art. 1131, comma 1, c.c., non è legittimato a resistere in giudizio per il condominio senza autorizzazione dell'assemblea, la quale, peraltro, non essendo altro che un mandato all'amministratore di conferire la procura *ad litem* al difensore, che la stessa assemblea ha il potere di nominare, non può valere che per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata, senza abilitarlo ad impugnare la sentenza sfavorevole al condominio (Cass. 22294/2004).

3. Legittimazione attiva.

3.1. Esecuzione delle delibere assembleari.

In base agli art. 1130 e 1131 c.c. la legittimazione processuale attiva dell'amministratore di un condominio è delimitata dai poteri sostanziali spettantigli per legge o ampliati, nell'ambito della realizzazione dell'interesse comune, dal regolamento condominiale o da valida delibera dell'assemblea; pertanto le delibere che l'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, n. 1), c.c., è legittimato ad eseguire, agendo a tal fine anche in giudizio, sono soltanto quelle che rientrano nei poteri deliberativi dell'assemblea e perciò non incidono sui diritti esclusivi dei singoli condomini (Cass. 278/1997).

3.2. Osservanza del regolamento di condominio.

L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (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, bar ristorante), 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 (Cass. 21841/2010).

Al fine di attivarsi per far cessare gli abusi, l'amministratore condominiale non necessita di alcuna previa delibera condominiale, posto che egli è tenuto *ex lege*



a curare l'osservanza del regolamento di condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio; è, altresì, nelle sue facoltà, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c., anche quello di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento, lo stesso preveda tale possibilità (*Cass. 14735/2006*).

L'amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio (*Cass. 8883/2005*).

3.3. Disciplina dell'uso delle cose comuni.

Il potere dell'amministratore del condominio di disciplinare l'uso dei beni comuni è finalizzato ad assicurare che i condomini possano farne uso in modo paritario e non comprende anche il potere di vietarne del tutto l'utilizzazione; va, pertanto, ritenuto esente da responsabilità in relazione all'illecito amministrativo previsto dall'art. 6, comma 2, del decreto-legge n. 79/1995, convertito con legge n. 172/1995, l'amministratore di un condominio in cui risulti in funzione uno scarico fognario privo di autorizzazione, che abbia provveduto a convocare tempestivamente l'assemblea per le determinazioni del caso, senza poi adottare alcuna misura diretta a vietare ai condomini stessi di usufruire dell'impianto fognario (*Cass. 6567/2006*).

3.4. Fruizione dei servizi nell'interesse comune.

L'amministratore del condominio, a cui spetta ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c. la disciplina della gestione e dell'uso delle cose comuni, nonché dell'esercizio del servizio comune di portierato, può, anche senza deliberazione dell'assemblea dei condomini, agire per il rilascio dell'immobile adibito ad alloggio del portiere, che sia deceduto, da parte del coniuge del medesimo, che detenga l'immobile senza titolo (*Cass. 7162/1991*).

Ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., all'amministratore del condominio spetta per legge la disciplina della gestione ed uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi e così dell'esercizio del servizio comune di portierato ed il potere di risolvere il rapporto di lavoro fra il portiere ed il condominio; di conseguenza l'amministratore può, anche senza deliberazione della assemblea dei condomini



ni, agire per il rilascio dell'alloggio detenuto senza titolo dal portiere licenziato (cui l'alloggio stesso era stato concesso ad integrazione della retribuzione), dipendendo tale rilascio dalla risoluzione di un rapporto obbligatorio assunto per la gestione del servizio comune ed essendo il recupero di detto alloggio essenziale per l'ulteriore espletamento dello stesso servizio (*Cass. 4780/1985*).

3.5. Riscossione dei contributi.

L'amministratore di un condominio è legittimato ad agire – ed a chiedere, per ciò, l'emissione del decreto ingiuntivo previsto dall'art. 63 disp. att. c.c. – contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali, una volta che l'assemblea condominiale abbia deliberato sulla loro ripartizione, nonostante la mancanza dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea medesima; e, poiché la fonte di tale potere discende dall'approvazione assembleare del piano di ripartizione, non v'è ragione di distinguere tra gli oneri condominiali relativi a spese ordinarie e quelli riguardanti le spese straordinarie (*Cass. 27292/2005*).

L'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e sorge quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione per il compimento di una determinata attività di gestione (nella specie, avendo il condomino ammesso di non avere pagato le quote richieste e non contestato il loro ammontare, è stata ritenuta superflua e priva di fondamento ogni altra questione, ivi compresa quella concernente la nullità delle deliberazioni assembleari poste a fondamento del decreto ingiuntivo emanato nei suoi confronti) (*Cass. 857/2000*).

La riscossione dei contributi condominiali in base ad una deliberazione dell'assemblea di approvazione del relativo stato di ripartizione rientra tra le attribuzioni dell'amministratore (artt. 1130 e 1131 c.c.) il quale per ottenerne il pagamento può avvalersi del decreto ingiuntivo nell'interesse comune senza necessità di una preventiva autorizzazione dell'assemblea, ed a fortiori può impugnare la sentenza che sia stata emessa nel giudizio nel quale abbia rivestito la qualità di parte (*Cass. 29/2000*).



3.6. Atti conservativi.

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 (*Cass. 2436/2018*).

In materia di condominio negli edifici, spetta all'ente condominio di provvedere, mediante i suoi organi, alla manutenzione e alla riparazione dei beni di proprietà comune (artt. 1122, 1130, 1133, 1134, 1135); ne consegue che l'ente condominio ha il diritto e l'obbligo di deliberare e di eseguire opere di riparazione e manutenzione a protezione delle proprietà comuni al fine di evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi, e che, in mancanza della collaborazione dei condomini al riguardo, l'amministratore può agire in giudizio, in rappresentanza del condominio, per far valere tale diritto, sia in sede cautelare (art. 1130, n. 4, c.c.) che di merito (art. 1131 c.c.) (*Cass. 3522/2003*).

3.7. Occupazione di aree comuni.

In relazione alla denuncia da parte di un condominio dell'abusiva occupazione da parte del costruttore di una porzione di area (in uso) condominiale mediante la costruzione di manufatto di proprietà esclusiva, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente ai sensi degli artt. 1130, n. 4), e 1131 c.c., senza necessità di apposita delibera condominiale, con azione per il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno, nei confronti dell'autore dell'opera denunciata e dell'acquirente di essa (*Cass. 16230/2011*).

Ai sensi degli artt. 1130, comma 1, n. 4), e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio, nei confronti dei singoli condomini e dei terzi, per compiere



atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari (nella specie, la Suprema Corte ha respinto il ricorso contro la sentenza di merito che aveva ritenuto valida la procura alle liti conferita dall'amministratore di condominio ad un avvocato, senza previa autorizzazione dell'assemblea, affinché proponesse un ricorso ai sensi dell'art. 700 c.p.c. per impedire ai condomini l'uso della rampa garage e dell'autorimessa, dopo che i vigili del fuoco ne avevano accertato l'inidoneità all'uso per motivi di sicurezza) (Cass. 24391/2008).

3.8. Azioni possessorie.

Sussiste la legittimazione attiva dell'amministratore di condominio – in base ad un'interpretazione estensiva dell'art. 1130 n. 4), c.c. – ad esercitare l'azione di reintegrazione nel possesso in relazione ad un'area di proprietà di terzi ma tuttavia destinata, con apposito vincolo urbanistico, ad un diritto di uso comune da parte dei condomini (nella specie, diritto di parcheggio in terreno adiacente a fabbricato condominiale); ciò poiché tale azione si collega al potere dell'amministratore di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio (Cass. 16631/2007).

L'amministratore di un condominio che compia un atto di impossessamento violento o clandestino in base ad autorizzazione o delibera assembleare, deve considerarsi autore materiale dello spoglio, mentre autore morale dello stesso deve essere considerata la collettività condominiale rappresentata dall'assemblea, per cui l'azione di reintegrazione può essere proposta sia contro il condominio, sia contro l'amministratore, quale autore materiale dello spoglio (Cass. 7621/2002).

L'amministratore di un condominio è legittimato, anche in assenza di qualsivoglia autorizzazione dell'assemblea, a proporre l'azione di reintegrazione relativa a parti comuni dell'edificio, azione che, rientrando nel novero degli atti conservativi, non necessita, giusta disposto dell'art. 1130, n. 4, c.c. della detta autorizzazione (la Suprema Corte ha, così, confermato la sentenza di merito che aveva, oltretutto, rilevato, nella specie, l'esistenza, nei confronti dell'amministratore, della autorizzazione *de qua*) (Cass. 7063/2002).

L'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, a promuovere azione di reintegrazione avverso la sottrazione, ad opera di taluno dei condomini, di una parte comune dell'edificio al



compossesto di tutti i condomini, perché tale azione, essendo diretta a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra tra le attribuzioni dell'amministratore *ex art.* 1130, n. 4), c.c. (*Cass. 6190/2001*).

3.9. Usucapione delle parti comuni.

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 (*Cass. 21826/2013*).

La legittimazione ad agire dell'amministratore del condominio nel caso di azioni reali concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai singoli condomini in virtù dei rispettivi acquisti – diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari – può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione delle equivalenti ipotesi di una unanime positiva deliberazione di tutti i condomini (fattispecie di domanda riconvenzionale di accertamento dell'acquisto per usucapione da parte del condominio di un bene rivendicato da un terzo) (*Cass. 8246/1997*).

3.10. Difetti della costruzione.

In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, comma 1, n. 4), c.c. – a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio – gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva (*Cass. 22656/2010*).

La legittimazione dell'amministratore di condominio a proporre, nei confronti dell'appaltatore, azione di responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c. anche senza preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale si estende pure alla



proponibilità del procedimento di accertamento tecnico preventivo finalizzato ad acquisire tempestivamente elementi di fatto sullo stato dei luoghi o sulla condizione e qualità di cose, da utilizzare successivamente nel giudizio di merito introdotto con la domanda *ex art. 1669* citato, posto che tale accertamento è strumentale all'esercizio stesso dell'azione di responsabilità anzidetta (*Cass. 23693/2009*).

L'art. 1130, n. 4), c.c., che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere gli 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 al citato 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 ed i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto (*Cass. 5613/1996*).

3.11. Azioni cautelari.

Nell'ipotesi del supercondominio, la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio per gli atti conservativi, riconosciuta dagli artt. 1130 e 1131 c.c., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di richiedere le necessarie misure cautelari soltanto per i beni comuni all'edificio rispettivamente amministrato, non anche per quelli facenti parte del supercondominio, che, quale accorpamento di due o più singoli condomini per la gestione di beni comuni, deve essere gestito attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarlo e l'amministratore del supercondominio (*Cass. 19558/2013*).

Il potere-dovere di "compiere atti conservativi", riconosciuto all'amministratore di condominio *ex artt. 1130 e 1131 c.c.* si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di chiedere non soltanto le necessarie misure cautelari (avuto riguardo a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni), ma anche il risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione



dei diritti sulle parti comuni, e risulti consequenziale all'impedimento frapposto alla tempestiva esecuzione di quanto legittimamente richiesto (nella specie, domanda, *ex art.* 700 c.p.c., di passaggio su fondo finitimo per l'esecuzione di indifferibili lavori di manutenzione dei muri perimetrali del fabbricato), senza che assuma rilievo, in contrario, né la circostanza che la vertenza sia stata introdotta con ricorso *ex art.* 700 c.p.c., né che il ricorso stesso sia stato presentato da un precedente amministratore privo dell'autorizzazione dell'assemblea dei condomini (*Cass.* 10474/1998).

Con riguardo all'azione di nunciazione, proposta dal condominio di un edificio nei confronti del comune, in relazione al pregiudizio alla stabilità del fabbricato derivante dalle vibrazioni prodotte dagli automezzi di pubblico trasporto urbano, deve essere confermata la giurisdizione del giudice ordinario, ove si verta in tema non d'impugnazione di atti o provvedimenti amministrativi, ma di tutela del diritto dominicale, nei rapporti di vicinato, contro immissioni eccedenti la normale tollerabilità (*art.* 844 c.c.), mentre non rileva, al fine di detta giurisdizione, il tipo della pronuncia cautelare richiesta (influyente sotto il diverso profilo dei limiti interni delle attribuzioni del giudice ordinario, ai sensi dell'*art.* 4 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, allegato E) (*Cass.* 4510/1991).

3.12. Azioni reali.

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 possono essere esperite dall'amministratore purché il medesimo sia stato autorizzato dall'assemblea ai sensi dell'*art.* 1131, comma 1, c.c., e sempre che si tratti di azioni volte alla difesa della proprietà comune e non alla sua estensione (*Cass.* 20453/2016).

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, c.c.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, *ex art.* 1131, comma 1, c.c., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'*art.* 1136 c.c. (*Cass.* 40/2015).



In assenza di un mandato speciale rilasciato da ciascun condomino, la proposizione – da parte dell'amministratore condominiale – di domanda diretta alla declaratoria di esistenza di una servitù di passaggio su fondo limitrofo introduce una controversia concernente l'estensione del diritto di ciascun condomino in dipendenza dei rispettivi acquisti che esula dalle attribuzioni conferite all'amministratore dall'art. 1130 c.c. e dalla sfera di rappresentanza attribuitagli dall'art. 1131 c.c.; poiché quindi, in tale giudizio, l'amministratore non è litisconsorte necessario dei singoli condomini, non può essere disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei medesimi (*Cass. 12678/2014*).

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 (*Cass. 21826/2013*).

In tema di condominio, le azioni reali nei confronti dei terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio tendono a statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti medesimi e pertanto, esulando dall'ambito degli atti meramente conservativi, non possono essere proposte dall'amministratore del condominio; infatti, mentre secondo dall'art. 1131, comma 2, c.c. la legittimazione passiva è attribuita all'amministratore con riferimento a qualsiasi azione concernente le parti comuni, l'art. 1130, n. 4), c.c. ne limita la legittimazione attiva agli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio, come confermato da quelle norme (come, ad esempio, l'art. 460 c.c.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono; pertanto, non rientra fra le attribuzioni dell'amministratore l'azione di natura reale con cui i condomini di un edificio chiedano l'accertamento della contitolarità del diritto reale d'uso regolarmente costituito con atto pubblico dal venditore-costruttore su un'area di cui lo stesso costruttore-venditore si sia riservato la proprietà (*Cass. 24764/2005*).



L'esperimento, da parte dell'amministratore di condominio, di azioni reali a tutela delle parti comuni dell'edificio è legittimamente autorizzabile da parte dell'assemblea dei condomini, ma non può essere esercitata autonomamente da parte dello stesso amministratore (*Cass. 1553/2005*).

3.13. Tutela del decoro architettonico.

Ai sensi degli art. 1130, 1 comma, n. 4), e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di finestre aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (*Cass. 14626/2010*).

L'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche, ovvero alterando l'estetica della facciata dell'edificio, perché tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra negli atti conservativi dei diritti, che, ai sensi dell'art. 1130, n. 4), c.c., è attribuito all'amministratore (*Cass. 13611/2000*).

3.14. Ragionevole durata del processo.

In caso di violazione del termine ragionevole del processo, qualora il giudizio sia stato promosso dal condominio, sebbene a tutela di diritti connessi alla partecipazione di singoli condòmini, ma senza che costoro siano stati parti in causa, la legittimazione ad agire per l'equa riparazione spetta esclusivamente al condominio, quale autonomo soggetto giuridico, in persona dell'amministratore, autorizzato dall'assemblea dei condomini (*Cass. 5426/2016*).

Nel caso di giudizio intentato dal condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini al condominio, costoro non siano stati parti, spetta esclusivamente al condominio, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da delibera assembleare, far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio (*Cass. 19663/2014*).



L'amministratore del condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, ad intraprendere azioni non conservative, quale quella volta ad ottenere l'equa riparazione del danno per violazione del termine ragionevole di durata del processo, ai sensi della legge n. 89/2001 (*Cass. 25981/2009*).

Il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata di un processo non spetta all'ente condominiale, che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune, atteso che l'eventuale patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condomini che quindi sono titolari *uti singuli* del diritto al risarcimento (*Cass. 22558/2009*).

4. Legittimazione passiva.

4.1. In generale.

Nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi dell'art. 1131, comma 1, c.c., l'amministratore di condominio non è legittimato a resistere in giudizio per il condominio senza autorizzazione dell'assemblea, atteso che *ratio* del comma 2 dello stesso articolo – che consente di convenire in giudizio l'amministratore per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio – è soltanto quella di favorire il terzo il quale voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare la citazione al solo amministratore, anziché citare tutti i condomini, mentre nulla, nella stessa norma, giustifica la conclusione secondo cui l'amministratore sarebbe anche legittimato a resistere in giudizio senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea; d'altra parte, l'amministratore del condominio, nelle materie che esorbitano dalle sue attribuzioni, può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (fattispecie in tema di azione di risarcimento dei danni conseguenti alle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare promossa dai proprietari dell'appartamento posto all'ultimo piano dell'edificio nei confronti del condominio) (*Cass. 2859/2014*).

L'amministratore del condominio, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre, non è legittimato a resistere in giudizio per il condominio, o ad impugnare la sentenza a questo sfavorevole, senza previa



autorizzazione a tanto dell'assemblea dei condomini, fermo restando peraltro che, qualora egli si sia costituito in giudizio o abbia proposto l'impugnazione senza la detta autorizzazione, il suo operato può essere ratificato dall'assemblea – eventualmente anche in seguito all'assegnazione da parte del giudice di un termine a tal fine, ai sensi dell'art. 182 c.p.c. – derivandone, in mancanza, la inammissibilità della sua costituzione in giudizio o della sua impugnazione (nella specie, la Suprema Corte, premesso che la controversia, avente ad oggetto il risarcimento dei danni cagionati da infiltrazioni d'acqua verificatesi in un appartamento dell'edificio condominiale per difetto di manutenzione del soprastante lastrico solare, esulava da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131, comma 1, c.c., ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio senza l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, non avendo il medesimo neppure provveduto, di fronte all'eccezione al riguardo sollevata da controparte, a munirsi della necessaria ratifica) (Cass. 18331/2010).

In tema di condominio negli edifici, la legittimazione passiva dell'amministratore sulle cause concernenti le parti comuni sussiste anche nei confronti della domanda, proposta in via riconvenzionale, con cui un condomino chiede di essere dichiarato proprietario esclusivo di un bene che, in base all'art. 1117 c.c., dovrebbe considerarsi di proprietà comune (Cass. 26681/2006).

4.2. Impugnativa delle delibere assembleari.

Ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c., l'amministratore del condominio è passivamente legittimato a stare in giudizio nella controversia promossa dal singolo condomino per l'annullamento di una delibera assembleare di attribuzione dei posti auto su uno spazio comune, senza necessità che, al relativo giudizio, partecipino i condomini, i quali hanno soltanto la facoltà di intervenire (Cass. 16228/2006).

Nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari concernenti beni comuni, l'amministratore è legittimato a proporre impugnazione avverso la sentenza sfavorevole al condominio, senza necessità di specifica autorizzazione da parte dell'assemblea (Cass. 14384/2004).

4.3. Revisione delle tabelle millesimali.

L'amministratore di condominio è passivamente legittimato, ex art. 1131, com-



ma 2, c.c., rispetto ad ogni azione volta alla determinazione giudiziale di tabelle millesimali che ripartiscano le spese in applicazione aritmetica dei criteri legali giacché, rientrando l'approvazione di tali tabelle nella competenza gestoria dell'assemblea, si versa in presenza di controversia riconducibile alle attribuzioni riconosciute allo stesso amministratore dall'art. 1130 c.c. ed ai correlati poteri rappresentativi processuali, senza alcuna necessità di litisconsorzio di tutti i condomini (*Cass. 19651/2017*).

La domanda di revisione delle tabelle millesimali, allegate ad un regolamento di condominio avente natura contrattuale, esorbita dall'ambito delle attribuzioni dell'amministratore e va proposta in contraddittorio di tutti i condomini, riguardando la modifica dei diritti riconosciuti ai singoli da tale regolamento (*Cass. 22464/2014*).

L'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione di nuove tabelle millesimali, fondata non già sull'errore iniziale delle tabelle originarie o sulla sopravvenuta sproporzione dei valori del prospetto, ma su vizi dell'atto assembleare, va proposta nei confronti dell'amministratore del condominio e non nei confronti dei singoli condomini (*Cass. 11757/2012*).

In tema di condominio degli edifici, ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali non è necessario il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (*Cass. 18477/2010*).

4.4. Regolamento di condominio.

Nella controversia promossa da alcuni condomini per l'accertamento dell'inopponibilità nei loro confronti del regolamento condominiale, redatto dal costruttore in epoca successiva all'acquisto delle rispettive unità immobiliari, deve escludersi l'integrazione necessaria del contraddittorio nei confronti dei restanti condomini, poiché la domanda è riconducibile alle azioni meramente accertative, che non comportano modifiche della situazione giuridica dipendente dal diritto controverso (*Cass. 23224/2013*).

Il regolamento di condominio c.d. 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, in situazione di litisconsorzio necessario (*Cass. 12850/2008*).

4.5. Scioglimento del condominio.

La qualità di litisconsorti necessari di tutti i condomini rispetto alla domanda di scioglimento della comunione, agli effetti dell'art. 784 c.p.c., permane in ogni grado del processo, indipendentemente dall'attività e dal comportamento di ciascuna parte; ne consegue che, se, in fase di appello, l'appellante non abbia provveduto alla citazione di uno o più comunisti, il giudice di secondo grado deve ordinare l'integrazione del contraddittorio in forza dell'art. 331 c.p.c., ancorché in primo grado il giudice abbia accertato la proprietà esclusiva per intervenuta usucapione di alcuni beni di cui si richiedeva la divisione (*Cass. 14654/2013*).

La rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 1131, comma 2, c.c., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio prevista dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. (*Cass. 1460/2008*).

L'art. 784 c.p.c. è norma speciale rispetto all'art. 1131, comma 2, c.c., e pertanto, malgrado quest'ultima disposizione conferisca all'amministratore di condominio la legittimazione passiva per qualunque azione, se un condomino chiede lo scioglimento della comunione su un bene comune e la conseguente modifica dell'uso di esso, è necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, onde tutelare più intensamente le loro ragioni nella trasformazione delle rispettive facoltà di godimento (*Cass. 4655/1998*).

4.6. Accertamento della proprietà comune o esclusiva.

In tema di condominio negli edifici, esula dai limiti della legittimazione passiva dell'amministratore una domanda volta ad ottenere l'accertamento, in capo ad un singolo, della proprietà esclusiva su di un bene altrimenti comune, *ex art. 1117 c.c.*, giacché tale domanda impone il litisconsorzio necessario di tutti i condomini; ne consegue che, nel giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, *ex art. 1137 c.c.*, in cui la legittimazione passiva spetta all'amministratore, l'allegazione, ad opera del ricorrente, della proprietà esclusiva del bene su cui detta delibera abbia inciso (nella specie, l'area cortilizia antistante il fabbricato, oggetto di assegnazione assembleare quale spazio a parcheggio



per le autovetture dei condomini), può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli (*Cass. 20612/2017*).

In tema di condominio negli edifici, spetta all'amministratore la legittimazione passiva per qualunque azione abbia ad oggetto parti comuni dello stabile condominiale, sicchè, ove un condomino od un terzo propongano una domanda avente ad oggetto l'accertamento della proprietà esclusiva di un bene non espressamente contemplato nell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c., l'individuazione della sua natura, ai fini della sussistenza, o meno, di detta legittimazione, deve avvenire tenendo conto che la richiamata disposizione contiene un'elencazione non tassativa, ma solo esemplificativa, delle cose comuni, essendo tali, salvo risulti diversamente dal titolo, anche quelle aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune di tutte o di una parte soltanto delle unità immobiliari di proprietà individuale (*Cass. 133/2017*).

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1131, comma 1, c.c. prevede la legittimazione passiva dell'amministratore solo in ordine alle liti riguardanti le parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che, ove un condomino chieda che l'accertamento della proprietà esclusiva di parte del sottotetto, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore, dovendo la causa, riguardante l'estensione del diritto dei singoli in dipendenza dei rispettivi acquisti, svolgersi nei confronti di tutti i condomini; nell'ipotesi in cui la suddetta controversia venga proposta e decisa solo nei confronti dell'amministratore, il contraddittorio non può ritenersi validamente instaurato, e, in difetto di giudicato esplicito o implicito sul punto, tale invalida costituzione del contraddittorio deve essere rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità (*Cass. 10828/2001*).

5. Posizione processuale del condomino.

5.1. Legittimazione ad agire.

Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti: il che, in sostanza, comporta che ogni condomino, qualora l'amministratore non agisca in tal senso a nome del condominio, possa benissimo sostituirsi a lui nella tutela dei diritti comuni connessi alla sua partecipazione al condominio: pertanto, qualora vi sia inerzia dell'amministratore a



proporre una causa a tutela di interessi del condominio, in attuazione delle deliberazioni dell'assemblea che perseguano finalità di gestione di un servizio comune che, in quanto tali, incidono indirettamente anche sull'interesse esclusivo di uno o più condòmini, a questi ultimi è consentito avviare il giudizio autonomamente (Cass. 16562/2015).

Ciascun comproprietario, in quanto titolare di un diritto che, sia pure nei limiti segnati dalla concorrenza dei diritti degli altri partecipanti, investe l'intera cosa comune (e non una sua frazione), è legittimato ad agire o resistere in giudizio per la tutela della stessa nei confronti dei terzi o di un singolo condomino, anche senza il consenso degli altri partecipanti (Cass. 1650/2015).

In tema di condominio, il principio della c.d. rappresentanza reciproca e della legittimazione sostitutiva – in base al quale il condomino può agire a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi – non può essere invocato qualora il condomino, nel chiedere il rimborso anche delle spese anticipate dagli altri comproprietari rimasti estranei al giudizio, agisca non a tutela di un bene comune, bensì per far valere l'interesse personale alla reintegrazione del proprio patrimonio individuale; in tal caso il condomino non è legittimato ad agire in giudizio né ad interporre impugnazione per conto e nell'interesse dei condomini estranei al giudizio (fattispecie in tema di azione risarcitoria nei confronti del costruttore-venditore per danni conseguenti a gravi difetti di costruzione dell'edificio condominiale) (Cass. 18028/2010).

La circostanza che il condominio sia un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica, non comporta che, nel caso di polizza stipulata dal condominio in persona dell'amministratore, ciascun condomino possa sostituirsi all'amministratore stesso ed agire, nel proprio interesse, nei riguardi dell'assicuratore; la rappresentanza spetta, infatti, comunque all'amministratore ed il singolo condomino non può considerarsi singolarmente legittimato a rappresentare l'ente di gestione, contraente della polizza nell'interesse di tutti i partecipanti al condominio (Cass. 4245/2009).

5.2. Legittimazione ad intervenire.

La caratteristica del giudizio di rinvio come giudizio "chiuso", non solo per l'oggetto, ma anche per i soggetti, non preclude che vi intervengano singoli condomini a sostegno del condominio, rappresentato dall'amministratore, in controversia con altri condomini per la tutela dei diritti della collettività, atte-



so che i condomini intervenienti non sono terzi rispetto al condominio, ma si identificano con tale parte in giudizio (*Cass. 14809/2014*).

Il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti nel giudizio, atteso che il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini (*Cass. 12911/2012*).

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore (*Cass. 10717/2011*).

5.3. Incapacità a testimoniare.

singoli condomini sono privi di capacità a testimoniare nelle cause che coinvolgono il condominio (nella specie, per il risarcimento dei danni derivanti da una caduta sul pianerottolo condominiale) poiché l'eventuale sentenza di condanna è immediatamente azionabile nei confronti di ciascuno di essi (*Cass. 17199/2015*). Nella lite promossa da un condomino nei confronti del condominio in relazione alla ripartizione delle spese sostenute per l'utilizzazione della cosa comune, i singoli condomini, potendo assumere la qualità di parti, sono incapaci di testimoniare (*Cass. 17925/2007*).

5.4. Legittimazione ad impugnare.

La sentenza pronunciata nei confronti del condominio, in persona del suo amministratore, non è impugnabile con l'opposizione ordinaria *ex art. 404*, comma 1, c.p.c. dai singoli condomini, non essendo questi ultimi terzi titolari di un diritto autonomo rispetto alla situazione giuridica affermata con tale decisione, la quale fa stato anche nei loro confronti, benchè non intervenuti in giudizio,



atteso che il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei condomini (*Cass. 4436/2017*).

Il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, i quali sono rappresentati dall'amministratore e non costituiscono un'entità diversa da quest'ultimo; ne consegue che, ove la sentenza di primo grado emessa in un giudizio di impugnazione di una delibera assembleare sia stata notificata all'amministratore, tale notifica è idonea a far decorrere il termine breve per l'impugnazione anche rispetto ai condomini che non erano costituiti nel giudizio di primo grado, né la sentenza d'appello è censurabile per non aver disposto l'integrazione del contraddittorio, non essendo configurabile alcuna ipotesi di litisconsorzio processuale (*Cass. 177/2012*).

Nel condominio di edifici, il principio secondo cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condòmini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio, non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell'amministratore, perseguono finalità di gestione di un servizio comune e tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive, senza attenzione diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti; ne consegue che in tali controversie la legittimazione ad agire, e quindi ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino (*Cass. 19223/2011*).

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di



tale sentenza da parte dell'amministratore (*Cass. 10717/2011*).

6. Litisconsorzio necessario.

In tema di condominio, l'impugnazione di una delibera assembleare ad opera di una pluralità di condomini determina, tra gli stessi, una situazione di litisconsorzio processuale, fondato sulla necessità di evitare eventuali giudicati contrastanti in merito alla legittimità della deliberazione medesima; sicché, ove la sentenza che ha deciso su tale impugnativa sia stata appellata soltanto da alcuni dei detti condomini, l'esito dell'impugnazione si estende anche a quelli che, tra gli originari litisconsorti, non l'abbiano proposta, ancorché la decisione concerna – stante la cessazione della materia del contendere – le sole spese di lite, trattandosi di capo accessorio che condivide il carattere di inscindibilità della causa principale (*Cass. 22370/2017*).

In tema di condominio, l'impugnativa di una delibera assembleare proposta da una pluralità di condomini determina una situazione di litisconsorzio processuale tra gli stessi, fondato sulla necessità di evitare eventuali giudicati contrastanti in merito alla legittimità della deliberazione, sicché, ove la sentenza che ha statuito su tale impugnativa venga appellata da alcuni soltanto di tali condomini, il giudice di secondo grado deve disporre, *ex art. 331 c.p.c.*, l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri, quali parti di una causa inscindibile (*Cass. 2859/2016*).

In tema di condominio negli edifici, va confermato il principio di diritto secondo cui, qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva, senza formulare, tuttavia, un'apposita domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione – con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato – la comproprietà degli altri soggetti (*Cass. 6334/2015*).

Per stabilire se ricorre un'ipotesi di litisconsorzio necessario, occorre considerare non le *causae petendi* (cioè le astratte configurazioni dei rapporti), bensì i *petita* delle domande giudiziali proposte (da intendersi come gli effetti che si intendono conseguire); di conseguenza, non sussiste un'ipotesi di litisconsorzio necessario ove il condomino attore, invocando che una particella sia condominiale, chieda la condanna di altro condomino convenuto alla demolizione



delle opere di delimitazione realizzate sulla particella da questi, il quale si limiti a resistere alla domanda, senza svolgere domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva della particella (Cass. 25454/2013).

In tema di condominio negli edifici, ove un condomino, convenuto da un altro condomino che vanti il diritto di usare una cosa comune (nella specie, impianto di ascensore), proponga un'eccezione riconvenzionale di proprietà esclusiva al fine limitato di paralizzare la pretesa avversaria, non si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario dei restanti condomini, che si verificherebbe, invece, ove egli proponesse, ai sensi degli artt. 34 e 36 c.p.c., una domanda riconvenzionale diretta a conseguire la dichiarazione di proprietà esclusiva del bene, con effetti di giudicato estesi a tutti i condomini (Cass. 4624/2013).

La *actio negatoria servitutis* dà luogo a litisconsorzio necessario passivo solo se, appartenendo il fondo servente pro indiviso a più proprietari, sia diretta anche ad una modificazione della cosa comune, laddove la possibilità che la modifica o la demolizione della *res* di proprietà del solo convenuto incida, in sede esecutiva, sulla sfera giuridica di soggetti terzi, richiedendone la necessaria cooperazione, non impone l'integrazione del contraddittorio nei confronti di questi ultimi; ne consegue che non sussiste il litisconsorzio necessario di tutti i partecipanti al condominio in ordine alla domanda proposta da un condomino al fine di ottenere la rimozione dal proprio appartamento delle tubazioni di scarico delle acque provenienti dalla soprastante unità abitativa di proprietà individuale (Cass. 2170/2013).

In tema di condominio negli edifici, ove un condomino, convenuto con azione di riduzione in pristino di uno spazio di proprietà comune, proponga un'eccezione riconvenzionale di usucapione, al fine limitato di paralizzare la pretesa avversaria, non si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario in relazione ai restanti condomini, sussistente, invece, in caso di domanda riconvenzionale di riconoscimento della proprietà esclusiva del bene, risolvendosi detta eccezione, che pur amplia il *thema decidendum*, in un accertamento *incidenter tantum*, destinato ad esplicare efficacia soltanto fra le parti (Cass. 14765/2012).

In tema di condominio degli edifici, poiché l'accertamento della proprietà di un bene non può essere effettuato se non nei confronti di tutti i soggetti a vantaggio o verso i quali esso è destinato ad operare, secondo l'effetto di giudicato richiesto con la domanda, ove quest'ultima sia proposta da alcuni condomini per far dichiarare la natura comune di un bene nell'ambito di un edificio con-



dominiale, il giudizio deve svolgersi nei confronti di tutti gli altri partecipanti al condominio stesso, i quali, nel caso di esito della lite favorevole agli attori, non potrebbero altrimenti né giovare del giudicato, né restare terzi non proprietari rispetto al convenuto venditore-costruttore (*Cass. 6607/2012*).

In tema di condominio degli edifici, ove alcuni condomini, convenuti per l'accertamento della proprietà comune di un bene, propongano domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva, in base ai titoli o per intervenuta usucapione, dev'essere disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, configurandosi un'ipotesi di litisconsorzio necessario, in quanto viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile; ne consegue che, qualora nessuna delle parti provveda all'integrazione del contraddittorio, l'eccezione di estinzione sollevata dal convenuto, ancorché limitata alla sola domanda riconvenzionale, investe necessariamente l'intero rapporto processuale, e comporta l'estinzione totale del processo (*Cass. 19385/2009*).

In tema di rapporti condominiali, nel giudizio instaurato a tutela della proprietà comune per l'eliminazione di opere abusive compiute da alcuni condomini, non è necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti gli altri comproprietari, dovendo i singoli convenuti rispondere autonomamente dell'addebitato abuso e potendo ciascuno dei condomini agire individualmente a tutela del bene comune (*Cass. 19329/2009*).

La gronda del tetto di uno stabile condominiale costituisce bene comune, in quanto, essendo parte integrante del tetto e svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, ricade tra i beni che l'art. 1117, n. 1), c.c. include espressamente tra le parti comuni dell'edificio; ne consegue che l'azione del condomino diretta alla demolizione della stessa, perché abusivamente eseguita da altro condomino, va proposta nei confronti di tutti i partecipanti del condominio, quali litisconsorti necessari (*Cass. 11109/2007*).



Art. 1132 c.c.

(Dissenso dei condomini rispetto alle liti)

1. *Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.*
2. *Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.*
3. *Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio e tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.*

SOMMARIO: 1. Modalità dell'atto. - 2. Presupposti. - 3. Ambito di applicazione. - 4. Conseguenze processuali.

1. Modalità dell'atto.

Il termine di giorni trenta, previsto dall'art. 1132 c.c., per l'atto di estraniamento del condomino dissenziente è di decadenza, com'è fatto palese dalle parole usate e dalla *ratio legis* correlata all'esigenza di provvedere in tempi brevi all'amministrazione e di dare certezza ai rapporti condominiali caratterizzati da dinamismo e rapidità, conseguendone che la decadenza per la relativa inosservanza non può essere rilevata dal giudice di ufficio (Cass. 2453/1994).

La dichiarazione del condomino dissenziente, di separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini per il caso di soccombenza del condominio nelle liti che l'assemblea condominiale ha deliberato, è un atto giuridico recettizio di natura sostanziale, da portarsi, in quanto tale, tempestivamente a conoscenza dell'amministratore, o di chi altri rappresenti il condominio, ma per il quale non sono necessariamente richieste forme solenni, né la notificazione a norma della legge processuale (nella specie, si è ritenuta valida la dichiarazione di dissenso comunicata mediante raccomandata con avviso di ricevimento) (Cass. 2967/1978).

Il condomino dissenziente che, ai sensi dell'art. 1132 c.c., intenda separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini per il caso di soccombenza



za del condominio in una lite, non può efficacemente manifestare la propria volontà in tal senso nel corso dell'assemblea condominiale che ha deliberato al riguardo, ma deve provvedervi con un atto distinto ed ulteriore rispetto alle dichiarazioni rese in assemblea, da comunicare all'amministratore in una sede diversa dall'adunanza condominiale (*Trib. Napoli 8 gennaio 2003*).

L'autorizzazione assembleare che conferisca all'amministratore il potere di agire in giudizio per la tutela delle cose e dei diritti comuni non è, in sé, atto sindacabile avanti l'autorità giudiziaria, ed il solo rimedio generale che attenga al merito della deliberazione della lite è quello del dissenso da esprimere secondo le modalità fissate dall'art. 1132 c.c. (*Trib. Milano 25 maggio 1992*).

2. Presupposti.

L'amministratore di condominio, tenuto conto delle attribuzioni demandategli dall'art. 1131 c.c., può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, atteso che, in dette ipotesi, non è consentito al singolo condomino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 c.c., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa (*Cass. 7095/2017*).

L'amministratore del condominio, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre, non è legittimato a resistere in giudizio per il condominio, o ad impugnare la sentenza a questo sfavorevole, senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea dei condomini, fermo restando peraltro che, qualora egli si sia costituito in giudizio o abbia proposto l'impugnazione senza la detta autorizzazione, il suo operato può essere ratificato dall'assemblea (eventualmente anche in seguito all'assegnazione da parte del giudice di un termine a tal fine, ai sensi dell'art. 182 c.p.c.), derivandone, in mancanza, la inammissibilità della sua costituzione in giudizio o della sua impugnazione (nella specie, la Suprema Corte, premesso che la controversia, avente ad oggetto il risarcimento dei danni cagionati da infiltrazioni d'acqua verificatesi in un appartamento dell'edificio condominiale per difetto di manutenzione del soprastante lastrico solare, esulava da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131, comma 1, c.c., ha dichiarato la inamis-



sibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio senza l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, non avendo il medesimo neppure provveduto, di fronte all'eccezione al riguardo sollevata da controparte, a munirsi della necessaria ratifica) (Cass. 18331/2010).

L'amministratore convenuto in giudizio da un terzo o da un condomino è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini solo quando la citazione abbia un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni così come delineate dall'art. 1130 c.c. (Cass. 2259/1998).

L'esonero del condomino dissenziente dalle spese, a seguito della separazione della propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, trova il suo fondamento giuridico nella norma di cui all'art. 1132, comma 1, c.c., sul duplice presupposto che la lite riguardi le parti comuni dell'edificio e che la proposizione della controversia in sede civile sia stata deliberata dall'assemblea; detto esonero non riguarda, pertanto, i processi penali, così che la eventuale decisione di autorizzare l'amministratore a nominarsi un difensore nel procedimento penale che lo vede imputato in relazione a comportamenti afferenti il suo incarico (con relativa spesa a carico del condominio) non può formare legittimo oggetto di delibere assembleari (per il perfezionamento delle quali è prevista l'applicazione del principio maggioritario), bensì essere adottata dai singoli condomini (anche in costanza di una riunione assembleare, che costituisca, peraltro, una mera *occasio negotii*) con una decisione con la quale venga manifestata l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti (Cass. 5163/1997).

3. Ambito di applicazione.

In tema di giudizi instaurati tra condominio e singolo condomino, non trova applicazione la disposizione dell'art. 1132 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito dalla deliberazione di promuovere lite o di resistere ad una domanda rispetto ad un terzo estraneo, né l'art. 1101 c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c., di tal che è affetta da invalidità la delibera assembleare che statuisca in tal senso (Cass. 13885/2014).

In tema di dissenso alle liti, l'art. 1132 c.c. – che è norma derogatoria al regime ordinario ricavabile dagli artt. 1137 e 1123 c.c., secondo cui le delibere assembleari sono vincolanti per tutti i condomini e le spese di interesse comune vanno ripartite tra tutti i compartecipi – subordina gli effetti dell'estraneazione



del condomino dalla lite, al fatto che vi sia stata soccombenza e, quindi, che la lite abbia avuto esito giudiziale sfavorevole per il condominio (salvi i casi assimilabili di mancata pronuncia per fatto imputabile alla parte, rinuncia agli atti, rinuncia alla domanda, ecc.); fatto, questo, che non può verificarsi fino a quando la lite non sia stata introdotta avanti l'autorità giudiziaria (fattispecie relativa ad oneri per parere stragiudiziale reso da un avvocato in favore del condominio, in relazione ai quali il tribunale ha escluso l'operatività del dissenso alle liti manifestato dai ricorrenti, trattandosi non di spese defensionali per lo svolgimento delle difese in giudizio, bensì propedeutiche ad esso) (*Trib. Firenze 4 dicembre 2006*).

4. Conseguenze processuali.

In tema di condominio negli edifici, è nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condomino, disponga anche a carico di quest'ultimo, *pro quota*, il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo; in tal caso, infatti, non può farsi applicazione, neanche in via analogica, degli artt. 1132 e 1101 c.c., trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino (*Cass. 1629/2018*).

È affetta da nullità la delibera dell'assemblea che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea, giacché in tal caso l'art. 1132, comma 1, c.c., contemperando l'interesse del gruppo con quello del singolo titolare di interessi contrastanti, riconosce a quest'ultimo il diritto di sottrarsi agli obblighi derivanti dalle deliberazioni assunte sul punto (*Cass. 11126/2006*).

È affetta da nullità e non da mera annullabilità ed è, quindi, impugnabile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, la delibera dell'assemblea condominiale che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea, giacché solo l'unanimità dei condomini può modificare il criterio legale di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1132, comma 1, c.c. (*Cass. 16092/2005*).



È nulla, e non meramente annullabile, e come tale è impugnabile senza limiti di tempo da chiunque vi abbia interesse, la deliberazione dell'assemblea condominiale che ponga le spese della lite anche (in proporzione della sua quota) a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima, deliberata dall'assemblea (*Cass. 5334/1996*).

In tema di dissenso alle liti, l'operatività dell'art. 1132 c.c. non va oltre l'esonero del condomino dissenziente dall'onere di partecipare alla rifusione delle spese di giudizio in favore della controparte, nell'ipotesi di esito della lite sfavorevole per il condominio; la norma lascia, tuttavia, immutato l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa (*Trib. Bologna 12 ottobre 2007*).



Art. 1133

(Provvedimenti presi dall'amministratore)

1. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso in assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.

SOMMARIO: 1. Provvedimenti impugnabili. – 2. Competenza primaria dell'assemblea. – 3. Ricorso all'autorità giudiziaria.

1. Provvedimenti impugnabili.

Al condomino cui non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione delle parti comuni, per essere carente il presupposto dell'urgenza all'uopo richiesto dall'art. 1134 c.c., non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento ex art. 2041 c.c. in quanto, per un verso, essa non può essere esperita in presenza di un divieto legale di esercitare azioni tipiche in assenza dei relativi presupposti e, per altro verso ed avuto riguardo al suo carattere sussidiario, esso difetta giacché, se la spesa non è urgente ma è necessaria, il condomino interessato può comunque agire perché sia sostenuta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1133 c.c. (con ricorso all'assemblea) e 1137 e 1105 c.c. (con ricorso all'autorità giudiziaria) (Cass. 20528/2017).

Il singolo condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura sinallagmatica relativo al buon funzionamento degli impianti condominiali (nella specie, l'impianto elettrico comune), che possa essere esercitato mediante un'azione di condanna della stessa gestione condominiale all'adempimento corretto della relativa prestazione contrattuale, trovando causa l'uso dell'impianto che ciascun partecipante vanta nel rapporto di comproprietà delineato negli artt. 1117 ss. c.c.; ne consegue che il condomino non ha azione per richiedere la messa a norma dell'impianto medesimo, potendo al più avanzare, verso il condominio, una pretesa risarcitoria nel caso di colpevole omissione nella sua riparazione o adeguamento, oppure sperimentare altri strumenti di reazione e di tutela, quali, ad esempio, le impugnazioni delle deliberazioni assembleari ex art. 1137 c.c., i ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 c.c., la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore ex art. 1129,



comma 11, c.c., o il ricorso all'autorità giudiziaria in caso di inerzia agli effetti dell'art. 1105, comma 4, c.c. (*Cass. 16608/2017*).

L'amministratore di condominio, tenuto conto delle attribuzioni demandategli dall'art. 1131 c.c., può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, atteso che, in dette ipotesi, non è consentito al singolo condomino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 c.c., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 c.c., oppure al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa (*Cass. 7095/2017*).

In tema di condominio negli edifici, il criterio discreitivo tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c., riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale (*Cass. 10865/2016*).

Il provvedimento con il quale l'amministratore del condominio di edificio, nell'esercizio dei suoi poteri di curare l'osservanza del regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1130, n. 1), c.c., e di adottare provvedimenti obbligatori per i condomini, ai sensi dell'art. 1133 c.c., inviti un condomino - nella specie, mediante lettera raccomandata con determinazione di un termine per l'adempimento - al rispetto del divieto regolamentare di collocazione di targhe, senza autorizzazione, sulla facciata dell'edificio, non costituisce atto illecito, e non può, quindi, porsi a fondamento di una responsabilità risarcitoria personale dell'amministratore stesso (*Cass. 13689/2011*).

Qualora l'amministratore di condominio si rivolga ad uno dei condòmini sollecitandogli il rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile atto di turbativa del diritto qualora egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1133 c.c. (fatti-



specie relativa a rimozione di targa non autorizzata) (Cass. 10347/2011).

In tema di condominio di edifici, gli atti, con i quali l'amministratore disponga opere sulla cosa comune, in eccesso ai propri poteri e con lesione dei diritti dei condomini, sono affetti da nullità assoluta, la cui deducibilità non è soggetta ai termini di decadenza degli art. 1133 e 1137 c.c. (Cass. 12851/1991).

Il condomino può proporre nei confronti dell'amministratore del condominio il quale, esorbitando dall'ambito dei propri poteri, abbia limitato il suo compossesso su bene comune, l'azione di manutenzione (nella specie, chiusura durante le ore diurne del portone di accesso all'edificio ed al cortile interno, salvo l'apertura di una porta per consentire l'ingresso alle persone ma non ai veicoli, chiusura prima limitata alle sole ore notturne) (Cass. 804/1974).

2. Competenza primaria dell'assemblea.

L'assemblea condominiale, atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 c.c., può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale; ne consegue che le deliberazioni dell'assemblea dei condomini non sono impugnabili per difetto di competenza bensì restano soggette all'impugnazione a norma dell'art. 1137 c.c. soltanto per contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, nella quale contrarietà confluisce ogni possibile deviazione del potere decisionale verso la realizzazione di fini estranei alla comunità condominiale; l'licenziamento del portiere di un edificio condominiale disposto dall'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, n. 2), c.c., non esclude il potere dell'assemblea dei condomini, la quale sia intervenuta sul medesimo oggetto su richiesta dell'amministratore per ratificarne l'operato, di revocare il licenziamento stesso (Cass. 4437/1985).

A norma dell'art. 1133 c.c. i singoli condomini possono ricorrere all'assemblea condominiale contro i provvedimenti presi dallo amministratore nell'ambito dei suoi poteri: ciò consente di affermare, argomentando per analogia, che anche l'amministratore può rivolgersi all'assemblea condominiale per provocarne una deliberazione che sancisca la disciplina da lui adottata per l'uso delle cose comuni, al fine di vincere l'asserita resistenza di uno dei condomini (nella specie, era stata impugnata per illegittimità, in quanto incidente sui poteri



dell'amministratore, la deliberazione assembleare provocata dallo stesso amministratore, sull'asserito diritto di un condomino di parcheggiare la propria autovettura nell'androne carraio dell'edificio, in forza di una clausola nel suo contratto di acquisto) (Cass. 3024/1975).

3. Ricorso all'autorità giudiziaria.

In tema di condominio degli edifici, l'art 1133 c.c. prevede la facoltà del ricorso all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ma "senza pregiudizio" del ricorso all'autorità giudiziaria, e, pertanto, non subordina il diritto alla tutela giurisdizionale al preventivo ricorso all'assemblea (Cass. 13689/2011). Il sindacato del giudice sulle delibere assunte dall'assemblea condominiale attiene alla contrarietà delle stesse alla legge o al regolamento di condominio, non essendo ammesso un apprezzamento da parte dell'autorità giudiziaria sul merito e sull'opportunità delle scelte operate dalla maggioranza (Cass. 1165/1999). L'inerzia dell'amministratore nel compimento di un atto di ordinaria amministrazione non legittima il singolo condomino a rivolgersi all'autorità giudiziaria in sede contenziosa senza avere, in precedenza, provocato la convocazione dell'assemblea condominiale; la mancata convocazione dell'organo assembleare, la mancata formazione di una volontà maggioritaria, la adozione di una delibera poi ineseguita legittimano, per l'effetto, il condomino ad agire non in sede contenziosa bensì di volontaria giurisdizione, giusto disposto dell'art. 1105 c.c. (mentre la deliberazione di maggioranza risulterà impugnabile in via contenziosa nelle sole ipotesi di lesione di diritti individuali dei partecipanti dissenzienti, ovvero di violazione di legge o del regolamento condominiale), non rilevando, in contrario, la disposizione di cui all'art. 1133 c.c. (a mente della quale il ricorso avverso i provvedimenti dell'amministratore, per il singolo condomino, è proponibile, oltretutto all'assemblea, anche all'autorità giudiziaria), poiché detta norma delimita la possibilità di esercizio della ivi prevista facoltà ai casi espressamente stabiliti nel successivo art. 1137 (ostativo, per l'autorità giudiziaria, all'esercizio di qualsivoglia sindacato di merito sulle deliberazioni dell'assemblea), escludendo, pertanto, che il giudice possa, in sede contenziosa, sopperire all'inerzia dell'amministratore nel compimento di atti di ordinaria amministrazione (Cass. 7613/1997).

Il rimedio dell'impugnazione offerto dall'art. 1137 c.c. nei confronti delle deliberazioni assembleari condominiali, e la disciplina relativa, anche in ordine alla



decadenza, riguarda unicamente le deliberazioni annullabili e non quelle nulle; pertanto, il provvedimento con cui l'amministratore del condominio, esorbitando dai suoi poteri, leda i diritti dei singoli condomini sulle cose comuni, in quanto affetto da radicale nullità, è impugnabile davanti all'autorità giudiziaria, con azione non soggetta ai termini di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137, comma 3, c.c. (Cass. 3775/1981).

Il provvedimento con il quale l'amministratore del condominio di edificio, esorbitando dai suoi poteri, leda i diritti dei singoli condomini sulle cose comuni (nella specie, il diritto di transitare con veicoli sul cortile comune, per accedere alle aree di rispettiva pertinenza, previsto dal regolamento condominiale), e affetto da radicale nullità; ne consegue che la deducibilità di tale nullità davanti all'autorità giudiziaria, con azione di accertamento, non è soggetta al termine di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137 c.c., il quale opera solo per la diversa ipotesi di provvedimento meramente annullabile per vizi formali (Cass. 472/1976).

Contro i provvedimenti adottati dall'amministratore del condominio nell'esercizio del potere di disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, contrari alla legge ed al regolamento di condominio e ammissibile in tutti i casi l'immediato ricorso all'autorità giudiziaria, senza che sia necessario il preventivo ricorso all'assemblea dei soci previsto dall'art 1133 c.c. (Cass. 804/1974).

L'art. 1133 c.c. nel prevedere la facoltà di ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti che l'amministratore abbia preso in violazione della legge o del regolamento di condominio, fa espressamente salvo il diritto del condomino di rivolgersi immediatamente all'autorità giudiziaria e, pertanto, non subordina tale esercizio al preventivo ricorso all'assemblea (fattispecie in cui l'amministratore aveva chiesto ai condomini il pagamento di spese afferenti alla manutenzione del terrazzo a livello, ripartite in spregio dell'art. 1126 c.c.) (Trib. Ariano Irpino 16 giugno 2011).



Art. 1134 c.c.*

(Gestione di iniziativa individuale)

1. Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

* Articolo modificato dall'art. 13, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Differenze rispetto alla comunione. - 2. Diritto di rimborso. - 3. Spese anticipate dal condomino. - 4. Requisito dell'urgenza. - 5. Condominio minimo. - 6. Poteri dell'amministratore e dell'assemblea.

1. Differenze rispetto alla comunione.

L'art. 1134 c.c. dispone per il rimborso delle spese anticipate dal singolo condomino per la cosa comune criteri particolari, in deroga al disposto dell'art. 1110 c.c. dettato in tema di comunione: nel caso del condominio il partecipante non può, senza interpellare gli altri condomini e l'amministratore e quindi senza il loro consenso, provvedere alle spese per le cose comuni a meno che si tratti di spese urgenti, per tali intendendosi quelle che secondo il criterio del buon padre di famiglia appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento per la cosa comune (*Cass. 19022/2016*).

In tema di spese relative alle parti comuni di un bene, come l'obbligo di partecipare ad esse incombe su tutti i comunisti, in quanto appartenenti alla comunione ed in funzione delle utilità che la cosa comune deve a ciascuno di essi garantire, così il diritto al rimborso pro quota delle spese necessarie per consentire l'utilizzazione del bene comune, secondo la sua destinazione, spetta al partecipante alla comunione che le abbia anticipate per gli altri, in forza della previsione dell'art. 1110 c.c. le cui prescrizioni debbono ritenersi applicabili, oltre che alle spese di conservazione, anche a quelle necessarie, perché la cosa comune mantenga la sua capacità di fornire l'utilità sua propria secondo la peculiare destinazione impressale (*Cass. 2195/2016*).

In tema di spese di conservazione della cosa comune, l'art. 1110 c.c., escludendo ogni rilievo dell'urgenza o meno dei lavori, stabilisce che il partecipante alla co-



munione, il quale, in caso di trascuranza degli altri compartecipi o dell'amministratore, abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso, a condizione di aver precedentemente interpellato o, quantomeno, preventivamente avvertito gli altri partecipanti o l'amministratore, sicché solo in caso di inattività di questi ultimi egli può procedere agli esborsi e pretendere il rimborso, pur in mancanza della prestazione del consenso da parte degli interpellati, incombando comunque su di lui l'onere della prova sia della suddetta inerzia che della necessità dei lavori (*Cass. 20652/2013*). Il partecipante alla comunione, che le abbia anticipate in caso di trascuranza degli altri, ha diritto al rimborso pro quota, ai sensi dell'art. 1110 c.c., soltanto delle spese necessarie per la conservazione della cosa comune, e cioè per il mantenimento della sua integrità, in modo che duri a lungo senza deteriorarsi, e non anche delle spese occorrenti per la migliore fruizione della cosa stessa, come l'illuminazione di un immobile, o per l'adempimento di obblighi fiscali, come l'accatastamento (*Cass. 253/2013*).

La diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 c.c. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti e, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, trova fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione; ne discende che anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. (in base al suddetto principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto applicabile la disposizione di cui all'art. 1134 c.c. pur se, nella specie, il condominio non risultava formalmente costituito, con nomina dell'amministratore) (*Cass. 21015/2011*).

Il partecipante alla comunione, che le abbia anticipate, ha diritto al rimborso pro quota, ai sensi dell'art. 1110 c.c., soltanto delle spese necessarie per la con-



servazione della cosa comune, e cioè di quelle necessarie per evitarne il deterioramento, e non anche delle spese necessarie per il godimento della cosa stessa; tra le spese necessarie per la conservazione della cosa comune, delle quali il comunista che le abbia anticipate può chiedere il rimborso ai sensi dell'art. 1110 c.c., vanno annoverate quelle per l'acqua occorrente per l'irrigazione del giardino comune, ma non quelle sostenute per l'approvvigionamento del combustibile e dell'energia elettrica necessari per l'impianto di riscaldamento e per l'acqua potabile, destinate, invece, al godimento del bene comune (Cass. 11747/2003).

La diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 c.c. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti e, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, trova fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione; ne discende che, istaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, poiché tale situazione si riscontra anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. (Cass. 2046/2006).

In tema di spese relative alle parti comuni di un bene, come l'obbligo di partecipare ad esse incombe su tutti i comunisti in quanto appartenenti alla comunione ed in funzione delle utilità che la cosa comune deve a ciascuno di essi garantire, così il diritto al rimborso pro quota delle spese necessarie per consentire l'utilizzazione del bene comune secondo la sua destinazione spetta al partecipante alla comunione che le abbia anticipate per gli altri in forza della previsione dell'art. 1110 c.c., le cui prescrizioni debbono ritenersi applicabili, oltre che a quelle per la conservazione, anche alle spese necessarie perché la cosa comune mantenga la sua capacità di fornire l'utilità sua propria secondo la peculiare de-



stinazione impressale; ne consegue che vanno considerate alla stregua di spese necessarie al mantenimento della funzionalità delle parti comuni di un edificio destinato ad abitazioni (e vanno, dunque, rimborsate al condomino antistatario) le spese relative non solo alla conservazione degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e di videocitofono, ma altresì quelle intese al mantenimento della continuità nell'erogazione dei relativi servizi, non essendo più condivisibile un'interpretazione degli artt. 1104 e 1110 c.c. che configuri come godimento, piuttosto che come conservazione della funzione essenziale d'un immobile ad uso abitativo, l'ordinaria erogazione dei servizi in questione, connaturati all'idoneità stessa dell'edificio a svolgere la sua funzione non altrimenti che le sue componenti strutturali (Cass. 12568/2002).

L'art. 1110 c.c., escludendo ogni rilievo dell'urgenza o meno dei lavori, stabilisce che il partecipante alla comunione, il quale, in caso di trascuranza degli altri compartecipi o dell'amministratore, abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso a condizione di aver precedentemente interpellato o, quantomeno preventivamente avvertito gli altri partecipanti o l'amministratore; solo, pertanto, in caso di inattività di questi ultimi, egli può procedere agli esborsi e pretenderne il rimborso, ed incomberà su di lui l'onere della prova sia della trascuranza che della necessità dei lavori (Cass. 10738/2001).

In tema di oneri condominiali, la funzione ed il fondamento delle spese occorrenti per la conservazione dell'immobile si distinguono dalle esigenze che presiedono alle spese per il godimento dello stesso, come è dato evincere, in via di principio generale, dal disposto dell'art. 1104 c.c. - dettato in tema di comunione - e, *sub specie* dei rapporti di condominio, dalla norma di cui all'art. 1123 stesso codice, a mente della quale i contributi per la conservazione del bene sono dovuti in ragione della appartenenza e si dividono in proporzione alle quote (indipendentemente dal vantaggio soggettivo espresso dalla destinazione delle parti comuni a servire in misura diversa i singoli piani o porzioni di piano), mentre le spese d'uso (che traggono origine dal godimento soggettivo e personale) si suddividono in proporzione alla concreta misura di esso, indipendentemente dalla misura proporzionale dell'appartenenza (e possono, conseguentemente, mutare, del tutto legittimamente, in modo affatto autonomo rispetto al valore della quota); ne consegue, con particolare riguardo alla norma di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., che il criterio di ripartizione di spese ivi disciplina-



to (a differenza di quanto previsto, in linea generale, nel precedente comma 2 del medesimo articolo) deve ritenersi applicabile alle ipotesi di condominio c.d. parziale (risultando, in caso contrario, la norma in parola una inutile ripetizione di quella che la precede), così che, qualora le cose, gli impianti ed i servizi comuni siano destinati a servire una parte soltanto del fabbricato, l'art. 1123, comma 3, c.c. nell'ambito della più vasta compartecipazione, identifica precipuamente i soggetti obbligati a concorrere alle spese di conservazione, individuandoli nei condomini cui il condominio è attribuito per legge ai sensi dell'art. 1117 c.c. (salva diversa attribuzione per titolo) (*Cass. 8292/2000*).

2. Diritto di rimborso.

Al condomino cui non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione delle parti comuni, per essere carente il presupposto dell'urgenza all'uopo richiesto dall'art. 1134 c.c., non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento *ex art. 2041 c.c.* in quanto, per un verso, essa non può essere esperita in presenza di un divieto legale di esercitare azioni tipiche in assenza dei relativi presupposti e, per altro verso ed avuto riguardo al suo carattere sussidiario, esso difetta giacché, se la spesa non è urgente ma è necessaria, il condomino interessato può comunque agire perché sia sostenuta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1133 c.c. (con ricorso all'assemblea) e 1137 e 1105 c.c. (con ricorso all'autorità giudiziaria) (*Cass. 20528/2017*).

Il dovere di contribuzione dei condomini ai costi di manutenzione di un terrazzo di proprietà esclusiva non fonda sull'applicazione degli artt. 1110 e 1134 c.c., siccome postulanti spese inerenti ad una cosa comune, ma trova la propria ragione, *ex art. 1126 c.c.*, nell'utilità che i condomini sottostanti traggono dal bene (*Cass. 199/2017*).

Il credito del condomino nei confronti degli altri per il recupero delle spese di riparazione della cosa comune da lui legittimamente anticipata ha per oggetto sin dall'origine una somma di denaro ed, essendo soggetto al regime dei crediti di valuta, non è, quindi, automaticamente rivalutabile ma può dar luogo, in caso di mora, solo ad una pretesa risarcitoria che, ai sensi dell'art. 1224 c.c., si esaurisce nella misura degli interessi legali sulla somma dovuta, salvo la prova del maggior danno (*Cass. 7834/1996*).

Poiché l'esperimento dell'azione generale di arricchimento senza causa postu-



la, per il disposto dell'art. 2042 c.c., la non esperibilità di altra azione per conseguire l'indennizzo del pregiudizio subito, al condomino che abbia sostenuto spese per le cose comuni non spetta l'azione di arricchimento, potendo agire in base all'art. 1134 c.c. se la spesa è urgente, e ai sensi del combinato disposto degli artt. 1133, 1137 e 1105 c.c. se la spesa non lo è (*Cass. 9629/1994*).

3. Spese anticipate dal condomino.

In tema di condominio negli edifici, il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c., riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale (*Cass. 10865/2016*).

Il divieto imposto dalla legge al singolo condomino di eseguire spese per la tutela dei diritti ed interessi comuni, ispirato al criterio di impedire dannose interferenze nell'amministrazione, cessa quando si tratti di spese urgenti (*Cass. 1542/1973*).

4. Requisito dell'urgenza.

Il condomino che, in mancanza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia anticipato le spese di conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso purché ne dimostri, ex art. 1134 c.c., l'urgenza, ossia che le opere, per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (in applicazione di tale principio, la suprema corte ha cassato la sentenza impugnata, che aveva riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per opere di tinteggiatura e di intervento sugli impianti tecnologici, ritenendole, al contrario, non urgenti ma volte solo ad un miglioramento dell'immagine "commerciale" del condominio) (*Cass. 18759/2016*).



Per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, il condomino che vi ha provveduto deve dimostrare, ai sensi dell'art. 1134 c.c., che ne sussisteva l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo e senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (in applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza impugnata che aveva disconosciuto il diritto del condomino al rimborso delle spese sostenute per l'opera di tinteggiatura e di rifacimento degli intonaci del fabbricato condominiale, in quanto non urgenti, anche alla luce del provvedimento del sindaco del comune che aveva imposto al condominio l'esecuzione di opere urgenti e indifferibili tra le quali non rientravano quelle di tinteggiatura) (*Cass. 27519/2011*). Per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, il condomino che vi ha provveduto deve dimostrare, ai sensi dell'art. 1134 c.c., che ne sussisteva l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo (in applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza impugnata, che aveva riconosciuto il diritto del condomino al rimborso delle spese sostenute per l'opera di consolidamento del fabbricato condominiale, ritenendole senz'altro urgenti in virtù dell'esistenza di un'ordinanza comunale che aveva imposto l'esecuzione di tali lavori) (*Cass. 9743/2010*).

Per avere diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c., ossia la necessità di eseguirla senza ritardo e, quindi, senza potere avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini; tale accertamento di fatto compete al giudice di merito e detto giudizio è insindacabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivato (*Cass. 4364/2001*).

5. Condominio minimo.

In tema di c.d. condominio minimo, il singolo condominio ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione della cosa comune nell'interesse degli altri proprietari senza autorizzazione degli organi condominiali, solo qualora, ai sensi dell'art. 1134 c.c., dette spese siano urgenti, secondo quella nozione che distingue l'urgenza dalla mera necessità, poiché ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, gli interventi appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa, mentre nulla



è dovuto in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione (art. 1110 c.c.) (Cass. 9280/2018). Instaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali e riscontrandosi la medesima situazione nel condominio c.d. minimo, ne discende che anche rispetto a quest'ultimo trova applicazione, sia per l'organizzazione interna dell'assemblea che per le situazioni soggettive dei partecipanti, la disciplina di cui agli artt. 1117 ss. c.c., potendo pertanto in tal caso i condomini, in applicazione del principio maggioritario ed anche se in numero inferiore, rispettivamente, a quattro e dieci, nominare un amministratore ed approvare un regolamento (principio reso in fattispecie regolata, *ratione temporis*, dalla disciplina anteriore a quella introdotta dalla legge n. 220/2012) (Cass. 20071/2017).

Nel caso di condominio c.d. minimo, cui non si applicano le norme sul funzionamento dell'assemblea condominiale, ma quelle relative all'amministrazione di beni oggetto di comunione in generale, il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino resta, però, disciplinato dall'art. 1134 c.c., che riconosce al condomino che abbia sostenuto spese per le cose comuni il diritto al rimborso unicamente ove si tratti di spesa urgente, piuttosto che – non consentendolo l'art. 1139 c.c. – dall'art. 1110 c.c., che fa riferimento al diritto al rimborso delle spese semplicemente necessarie per la conservazione delle cose comuni (Cass. 7457/2015).

La disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, *a fortiori*, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni (Cass. 2046/2006).

Nell'ipotesi di condominio costituito da due soli partecipanti (c.d. condominio minimo), la costituzione dell'assemblea condominiale e l'approvazione delle relative delibere sono soggette alla disciplina dettata per la comunione in generale dagli artt. 1105 e 1106 c.c., essendo inapplicabili le disposizioni dell'art. 1136



c.c. (Cass. 4721/2001).

Nell'ipotesi di condominio composto di due soli partecipanti (c.d. piccolo condominio) le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione delle cose comuni devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di provvedere a determinati lavori; il principio anzidetto può essere derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza ovvero trascuratezza da parte degli altri comproprietari (Cass. 8876/2000).

6. Poteri dell'amministratore e dell'assemblea.

In tema di condominio, qualora l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2, c.c., abbia disposto, in assenza di previa delibera assembleare, lavori di straordinaria amministrazione, la relativa obbligazione è riferibile al condominio ove l'amministratore ne abbia speso il nome e quei lavori siano caratterizzati dall'urgenza, mentre, in mancanza di quest'ultimo requisito, non è configurabile alcun diritto di rivalsa o regresso del condominio medesimo, atteso che il relativo rapporto obbligatorio non gli è riferibile, trattandosi di atto posto in essere dell'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni (Cass. 2807/2017).

L'amministratore, quando agisce nei limiti dei poteri attribuitigli dalla legge o di quelli conferitigli dall'assemblea, rappresenta il condominio e, pertanto, ove ne abbia speso il relativo nome, contrae per conto dello stesso, con conseguente riferibilità diretta dei relativi rapporti all'anzidetto ente di gestione; tale principio si desume non solo dall'art. 1131 c.c., che fa riferimento alle attribuzioni elencate nel precedente art. 1130 c.c., ma anche dall'art. 1133 c.c., prevedente l'obbligatorietà per tutti i condomini dei provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri; conseguentemente, nel caso in cui l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2, c.c., abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra e negli eventuali rapporti instaurati con i terzi, per farvi fronte, abbia speso il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato, con conseguente diretta esigibilità da parte dei terzi contraenti dell'adempimento delle relative obbligazioni (Cass. 6557/2010).



A differenza di quanto previsto dall'art. 1134 c.c. – che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza – l'art. 1135 c.c. non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune; ne consegue che l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione (*Cass. 18192/2009*).

L'art. 1135, ultimo comma, c.c., abilita l'amministratore ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza imponendogli l'obbligo di riferire all'assemblea; obbligo che rientra nel dovere generale che incombe all'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condomini e che, pertanto, non può essere confuso con la necessità di ratifica di un atto esorbitante dal mandato; l'inosservanza di tale obbligo non preclude il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti, nei limiti in cui il giudice le ritenga giustificate (*Cass. 10144/1996*).



Art. 1135 c.c. *

(Attribuzioni dell'assemblea dei condomini)

1. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti;

2. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

3. L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

* Articolo modificato dall'art. 10 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013), e dall'art. 1, comma 9, lett. d), del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, nella legge 21 febbraio 2014, n. 9.

SOMMARIO: 1. Delibere assembleari. - 2. Poteri gestori. - 3. Amministratore del condominio. - 3.1. Nomina. - 3.2. Conferma. - 3.3. Revoca. - 3.4. Compenso. - 4. Approvazione del preventivo delle spese e del rendiconto consuntivo. - 5. Opere di manutenzione straordinaria. - 6. Innovazioni. - 7. Costituzione del fondo speciale. - 8. Ulteriori competenze dal codice civile. - 9. Ulteriori competenze previste dalle disposizioni di attuazione. - 10. Ulteriori competenze previste dalle leggi speciali.



1. Delibere assembleari.

Le delibere dell'assemblea condominiale, ove esprimano una volontà negoziale, devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 ss. c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti (*Cass. 28763/2017*).

In tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini (*Cass. 26468/2007*).

In materia di condominio negli edifici, un regolamento c.d. contrattuale può contenere anche disposizioni di carattere solo "regolamentare" (dirette cioè a disciplinare l'uso dei beni comuni), le quali, in quanto tali, a differenza di quelle di natura "contrattuale" (e cioè delle clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero di quelle che attribuiscono ad alcuni condomini diritti maggiori rispetto agli altri, che sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei condomini), possono essere modificate dall'assemblea, con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c. (nella specie, la corte di merito, con motivazione ritenuta dalla suprema corte congrua ed immune da vizi logico-giuridici, aveva escluso che potesse essere attribuita natura contrattuale, anziché regolamentare, ad una clausola del regolamento condominiale che stabiliva le modalità d'uso di un cortile interno condominiale) (*Cass. 17694/2007*).

La dismissione dell'uso dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato (nella specie, per sostituirlo con impianti autonomi al servizio delle singole unità abitative) non può essere deliberata dall'assemblea condominiale, neppure con approvazione totalitaria, ma richiede la manifestazione da parte di tutti i condomini della volontà negoziale, libera e consapevole, di disporre dei propri diritti sull'impianto comune; sicché, ai fini della validità della decisione di dismettere l'uso dell'impianto, non rileva che la volontà negoziale in tal



senso (il cui accertamento è affidato al giudice del merito) sia stata manifestata dai condomini presenti nel corso di un'assemblea condominiale il cui ordine del giorno non prevedeva tale argomento, oppure che alcuni condomini abbiano manifestato il proprio consenso in un momento diverso, e neppure rileva che tale consenso sia stato espresso in assemblea da un rappresentante munito di delega informale rilasciata ai fini della partecipazione ad essa, non trattandosi di alienazione o rinuncia alla proprietà dell'impianto comune di riscaldamento (Cass. 982/1998).

Il verbale di assemblea condominiale può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purché il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti; in tal modo esso acquista effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta che sia richiesta *ad substantiam* o *ad probationem* (nella specie, la sentenza di merito confermata dalla Suprema Corte aveva ravvisato nel verbale dell'assemblea condominiale, sottoscritto da tutti i condomini una transazione tra un condomino ed il condominio) (Cass. 2297/1996).

La dichiarazione del condomino soccombente di non voler avvalersi dell'impugnazione avverso la sentenza emessa nei confronti suoi, del condominio e di altri condomini, è validamente resa, con effetti preclusivi della proponibilità del gravame, nel corso di un'assemblea condominiale, senza necessità che il verbale nel quale essa viene riportata sia sottoscritto dal condomino, giacché la dichiarazione di voler prestare acquiescenza ad una sentenza, potendo essere resa anche tacitamente, non è soggetta al requisito della forma scritta, mentre la sottoscrizione del verbale assembleare da parte dei condomini è necessaria solo quando la delibera abbia il contenuto di un contratto per il quale sia richiesto *ad substantiam* il suddetto requisito (Cass. 8079/1995).

2. Poteri gestori.

La delibera di un condominio che disciplini il godimento di un'area esterna alle mura perimetrali dell'edificio, assegnando direttamente i posti macchina sulla stessa insistenti ai condomini, è nulla, qualora la detta area sia rimasta di proprietà del costruttore del fabbricato e gli acquirenti degli immobili, illegittimamente privati del diritto all'uso dell'area pertinente a parcheggio, non abbiano agito per accertare giudizialmente la nullità dei negozi da loro stipulati, nella



parte in cui era stata omessa tale inderogabile destinazione, con conseguente loro integrazione *ope legis* (Cass. 8014/2018).

In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti – sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito – falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea; ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni (quali, nella specie, l'erogazione del compenso all'amministratore, la stipulazione di un contratto di assicurazione, la predisposizione di un fondo cassa per le spese legali) (Cass. 20135/2017).

La figura dell'eccesso di potere nel diritto privato ha la funzione di superare i limiti di un controllo di mera legittimità sulle espressioni di volontà riferibili ad enti collettivi (società o condominii), che potrebbero lasciare prive di tutela situazioni di non consentito predominio della maggioranza nei confronti del singolo; essa presuppone, tuttavia, la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo, che sarebbe leso insieme all'interesse del singolo (nella specie, in applicazione del principio, la Suprema Corte ha respinto il ricorso avverso la decisione di merito, che aveva escluso il vizio della delibera assembleare, avendo questa privilegiato, nella scelta del conduttore di locali condominiali, le qualità della persona rispetto all'entità del canone) (Cass. 4216/2014).

Il potere d'impugnazione delle delibere condominiali, per effetto del rinvio ex art. 1139 c.c. alle norme sulla comunione ed in particolare all'art. 1109 c.c., si estende anche alla decisione approvata dalla maggioranza che rechi grave pregiudizio alla cosa comune ed ai servizi che ne costituiscono parte integrante, ponendo solo entro questo limite essere valutato il merito, sotto il profilo dell'ec-



cesso di potere, della decisione dell'assemblea condominiale (nella specie la suprema corte ha cassato la sentenza della corte territoriale per avere questa rigettato, sull'assunto della non sindacabilità per eccesso di potere delle delibere condominiali, l'impugnazione della delibera con cui un condominio aveva respinto la proposta di licenziamento del custode perché assente nell'orario di lavoro in quanto impegnato in servizi a pagamento a condomini richiedenti) (*Cass. 25128/2008*).

L'assemblea condominiale può legittimamente deliberare di nominare una commissione di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi e le relative spese, al fine di valutare quali di essi sia meglio rispondente alle esigenze del condominio; ciononostante, la scelta e il riparto operati dalla commissione diventano vincolanti per tutti i condomini (dissenzienti inclusi), solo se riportati in assemblea e approvati con le maggioranze prescritte, non essendo delegabili ai singoli condomini (anche riuniti in un gruppo) le funzioni dell'assemblea (*Cass. 5130/2007*).

Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante (*Cass. 5889/2001*).

3. Amministratore del condominio.

3.1. Nomina.

In tema di condominio negli edifici, il potere di convocazione dell'assemblea spetta anche all'amministratore la cui nomina assembleare non sia stata immediatamente seguita dall'accettazione (nella specie, il nominato amministratore aveva subordinato l'accettazione dell'incarico a determinate condizioni, successivamente non avveratesi) (*Cass. 14930/2013*).



L'art. 1138, comma 4, c.c. dichiara espressamente non derogabile da parte del regolamento condominiale la disposizione posta dall'art. 1129 c.c., la quale riserva alla sola assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata del suo incarico in un anno; ne deriva la nullità della clausola del regolamento condominiale che riserva ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio, sottraendo il relativo potere di nomina e di revoca all'assemblea (*Cass. 13011/2013*).

La nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea, nelle forme di cui all'art. 1129 c.c., senza che abbia rilievo la diversa data in cui sia stato sottoscritto il verbale di consegna della documentazione dal vecchio al nuovo amministratore (*Cass. 14599/2012*).

L'incarico di amministratore del condominio può essere conferito, oltre che a una persona fisica, anche a una persona giuridica - nella specie, una società di capitali - tenuto conto che la persona giuridica non soffre di limitazioni di capacità, se non nei casi tassativamente previsti dalla legge, e che essa è in grado di offrire, quanto all'adempimento della relativa obbligazione ed all'imputazione della conseguente responsabilità, un grado di affidabilità pari a quello della persona fisica (*Cass. 1406/2007*).

Anche una persona giuridica, ed in particolare una società di capitali, può essere nominata amministratore del condominio negli edifici (nella specie, la controversia verteva sulla legittimazione processuale di una società a responsabilità limitata, nominata amministratore del condominio, ad agire in giudizio per la riscossione dei contributi nei confronti di un condomino) (*Cass. 22840/2006*).

3.2. Conferma.

La disposizione dell'art. 1136, comma 4, c.c. la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio di edifici riguardante la nomina o la revoca dell'amministratore la maggioranza qualificata di cui al comma 2 è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato (*Cass. 4269/1994*).

La parte che, dopo avere agito nei confronti di un condominio, nella persona dell'amministratore, ne contesta il potere di rappresentanza per dedurre l'i-



nammissibilità del ricorso per cassazione da questo proposto, ha l'onere di fornire la prova della sua eccezione, concretandosi questa nella allegazione di un fatto estintivo o modificativo dell'incarico che non può essere presunto dal mero decorso dell'anno di durata di questo (incarico), atteso che la disposizione dell'art. 1129 c.c., secondo la quale l'amministratore nel condominio degli edifici dura in carica un anno, non sancisce una decadenza *ope legis* e non esclude, pertanto, né la tacita riconferma di anno in anno, per effetto della mancata nomina di altro amministratore, né la proroga dei poteri di rappresentanza dell'amministratore fino alla sua sostituzione con altro amministratore da parte dell'assemblea dei condomini o del giudice (Cass. 705/1994).

L'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione dalla carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c., conserva ad interim i poteri conferitegli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento, e può continuare pertanto ad esercitarli, fino a che non sia sostituito con altro amministratore (Cass. 7256/1986).

3.3. Revoca.

L'assemblea condominiale ben può procedere, in ogni tempo e indipendentemente da una giusta causa, alla nomina di un nuovo amministratore senza avere preventivamente revocato quello uscente, ciò comportando la revoca tacita del mandato conferito a quest'ultimo (Cass. 9082/2014).

In tema di condominio negli edifici, la nomina di un nuovo amministratore comporta, a norma dell'art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente, e quindi non occorre che sia preceduta da un atto formale di revoca dell'amministratore in carica (Cass. 5608/1994).

3.4. Compenso.

In tema di condominio, per quanto l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, debba tendenzialmente ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato (Cass. 5014/2018).



La mancata specifica indicazione, tra gli argomenti oggetto dell'ordine del giorno dell'assemblea, dell'approvazione del compenso a favore dell'amministratore non determina la violazione del diritto di informazione preventiva dei convocati e, dunque, l'invalidità della delibera, atteso che tale compenso rappresenta, ai sensi dell'art. 1129, comma 14, c.c., una spesa a carico del condominio e, dunque, una voce del relativo bilancio, suscettibile di approvazione in sede di deliberazione concernente il consuntivo spese (*Cass. 21966/2017*).

Con riguardo ai rapporti fra amministratore e condominio, che sono regolati dalle norme del mandato, la presunzione di onerosità del mandato stesso prevista dall'art. 1709 c.c. va considerata in correlazione con il disposto dell'art. 1135, n. 1), c.c. che prevede come "eventuale" la retribuzione dell'amministratore, inteso nel senso che l'assemblea può espressamente determinarsi per la gratuità dell'incarico (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione del giudice del merito che aveva interpretato la disposizione del regolamento di condominio che prevedeva la retribuzione per il solo amministratore professionista, nel senso dell'esclusione di ogni compenso per il condomino cui fosse stato affidato l'incarico di amministratore) (*Cass. 3774/1987*).

4. Approvazione del preventivo delle spese e del rendiconto consuntivo.

Nessuna norma codicistica detta, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati, con la conseguenza che va ritenuta legittima la delibera assembleare che – in assenza di un esplicito divieto pattiziamente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale – approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presiedono alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti (*Cass. 8521/2017*).

In tema di riscossione degli oneri condominiali, non costituisce motivo di revoca dell'ingiunzione, ottenuta sulla base della delibera di approvazione di una spesa, la mancata approvazione del relativo stato di riparto, atteso che le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condomini secondo le tabelle



millesimali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., cosicchè ricorrono le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito che consentono al condominio di richiederne il pagamento con procedura monitoria nei confronti del singolo condomino (*Cass. 4672/2017*).

L'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea; la loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico (*Cass. 454/2017*).

In tema di condominio negli edifici, qualora il rendiconto annuale sia redatto secondo il criterio di cassa, i crediti vantati da un singolo condomino vanno inseriti non nel bilancio relativo al periodo in cui gli stessi siano stati semplicemente avanzati, ma nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento (*Cass. 15401/2014*).

Le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale ex art. 2948, n. 4), c.c., con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condomino (*Cass. 4489/2014*).

Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e, pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando, invece, all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore (la Suprema Corte, in applicazione dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore quand'era già immesso nell'esercizio delle sue funzioni, non integrasse una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla



situazione di cassa registrata) (*Cass. 8498/2012*).

Il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che permetta l'esercizio del suddetto diritto, della cui esistenza i condòmini vanno informati; pertanto, deve ritenersi che, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione in funzione, appunto, della partecipazione informata all'assemblea condominiale in cui si deve deliberare su aspetti contabili della gestione condominiale, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, perciò, in sede di impugnazione della delibera assembleare, spetta al condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente (*Cass. 19210/2011*).

L'amministratore di condominio non ha – salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 c.c. in tema di lavori urgenti – un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 c.c. – secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario – deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (*Cass. 14197/2011*).

In materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate; pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite e entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso (*Cass. 10153/2011*).



La deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 3, c.c. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione *ex art. 1418 c.c.*, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera, da considerarsi, perciò, annullabile (*Cass. 5254/2011*).

A differenza di quanto previsto dall'art. 1134 c.c. - che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza - l'art. 1135 c.c. non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune; ne consegue che l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione (*Cass. 18192/2009*).

Per il recupero della morosità condominiale l'amministratore può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo, anche sulla base del solo bilancio preventivo, senza necessità di attendere l'approvazione assembleare di quello consuntivo (*Cass. 24299/2008*).

Al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo emesso per il pagamento degli oneri condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., non è consentito sospendere il giudizio in attesa della definizione del diverso giudizio di impugnazione, *ex art. 1137 c.c.*, della delibera dell'assemblea condominiale posta a base del provvedimento monitorio opposto (*Cass. 4421/2007*).

Per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'appro-



vazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa; sono, pertanto, valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, in tal modo risultando determinate, per riferimento alle spese dell'anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali (Cass. 1405/2007).

La deliberazione dell'assemblea condominiale di ripartizione della spesa, finalizzata alla riscossione dei conseguenti oneri dei singoli condomini, costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito, legittimando, senz'altro, non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del singolo condomino a pagare le somme all'esito del giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, il cui ambito sia ristretto solamente alla verifica dell'esistenza e dell'efficacia della deliberazione assembleare medesima relativa all'approvazione della spesa e alla ripartizione degli inerenti oneri (Cass. 27292/2005).

Poiché il credito per le somme anticipate nell'interesse del condominio dall'amministratore trae origine dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini, non trova applicazione la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4), c.c., non trattandosi di obbligazione periodica; né tale carattere riveste l'obbligazione relativa al compenso dovuto all'amministratore, atteso che la durata annuale dell'incarico, comportando la cessazione *ex lege* del rapporto, determina l'obbligo dell'amministratore di rendere il conto alla fine di ciascun anno (Cass. 19348/2005).

In tema di modalità di redazione del rendiconto da parte dell'amministrazione del condominio, deve escludersi che la mancata, analitica indicazione dei nominativi dei condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali e degli importi da ciascuno di essi dovuti incida sulla validità della delibera di approvazione del medesimo, non comportando siffatta omissione neppure una irregolarità formale di detta delibera, sempre che le poste attive e passive risultino correttamente iscritte nel loro importo (Cass. 1544/2004).

Il ricorso da parte dell'amministratore del condominio al procedimento monitorio ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea postula - avuto ri-



guardo alla natura eccezionale della norma e del fatto che il decreto ingiuntivo presuppone l'esistenza di una prova scritta del credito proveniente dal debitore – la ricorrenza dell'approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo) da parte dell'assemblea (*Cass. 3435/2001*),

5. Opere di manutenzione straordinaria.

L'iniziativa contrattuale dell'amministratore che, senza previa approvazione o successiva ratifica dell'assemblea, disponga l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale e conferisca altresì ad un professionista legale l'incarico di assistenza per la redazione del relativo contratto di appalto, non determina l'insorgenza di alcun obbligo di contribuzione dei condomini al riguardo, non trovando applicazione il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, giacché i poteri dell'amministratore del condominio e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., che limitano le attribuzioni del primo all'ordinaria amministrazione, mentre riservano alla seconda le decisioni in materia di amministrazione straordinaria; né il terzo può invocare l'eventuale carattere urgente della prestazione commissionatagli dall'amministratore, valendo tale presupposto a fondare, ex art. 1135, ultimo comma, c.c., il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese nell'ambito interno al rapporto di mandato (Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, che aveva ritenuto inopponibile al condominio il contratto con cui l'amministratore aveva autonomamente conferito ad un legale il compito di assistenza nella redazione di un contratto di appalto per lavori di manutenzione straordinaria, dell'importo di oltre duecentomila euro, determinati da un'ordinanza comunale impositiva di lavori urgenti alla facciata dell'edificio) (*Cass. 20136/2017*).

In tema di condominio, qualora l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2, c.c., abbia disposto, in assenza di previa delibera assembleare, lavori di straordinaria amministrazione, la relativa obbligazione è riferibile al condominio ove l'amministratore ne abbia speso il nome e quei lavori siano caratterizzati dall'urgenza, mentre, in mancanza di quest'ultimo requisito, non è configurabile alcun diritto di rivalsa o regresso del condominio medesimo, atteso che il relativo rapporto obbligatorio non gli è riferibile, trattandosi di



atto posto in essere dell'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni (*Cass. 2807/2017*).

Il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini *ex art. 1133 c.c.*, ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'*art. 1135, comma 2, c.c.*, riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale (*Cass. 10865/2016*).

L'amministratore, quando agisce nei limiti dei poteri attribuitigli dalla legge o di quelli conferitigli dall'assemblea, rappresenta il condominio e, pertanto, ove ne abbia speso il relativo nome, contrae per conto dello stesso, con conseguente riferibilità diretta dei relativi rapporti all'anzidetto ente di gestione; tale principio si desume non solo dall'*art. 1131 c.c.*, che fa riferimento alle attribuzioni elencate nel precedente *art. 1130 c.c.*, ma anche dall'*art. 1133 c.c.*, prevedente l'obbligatorietà per tutti i condomini dei provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri; conseguentemente, nel caso in cui l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'*art. 1135, comma 2, c.c.*, abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra e negli eventuali rapporti instaurati con i terzi, per farvi fronte, abbia speso il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato, con conseguente diretta esigibilità da parte dei terzi contraenti dell'adempimento delle relative obbligazioni (*Cass. 6557/2010*).

In tema di assemblea di condominio, l'individuazione, agli effetti dell'*art. 1136, comma 4, c.c.* (approvazione con maggioranza degli intervenuti rappresentanti metà del valore dell'edificio), della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito, che può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini (*Cass. 26733/2008*).



6. Innovazioni.

In tema di condominio negli edifici, il consenso alla realizzazione di innovazioni sulla cosa comune deve essere espresso con un atto avente la forma scritta *ad substantiam* (fattispecie relativa all'alterazione della struttura del tetto, mediante la creazione di una terrazza "a tasca", a servizio di un appartamento di proprietà esclusiva) (Cass. 21049/2017).

Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio; la relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto illegittima l'installazione di una canna fumaria che percorreva tutta la facciata dell'edificio condominiale, così da pregiudicare l'aspetto e l'armonia del fabbricato) (Cass. 10350/2011).

La delibera condominiale con la quale si decide di adibire il cortile comune - di ampiezza insufficiente a garantire il parcheggio delle autovetture condominiali - a parcheggio dei motoveicoli, con individuazione degli spazi, delimitazione ed assegnazione degli stessi ai singoli condomini, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 c.c., non comportando tale assegnazione una trasformazione della originaria destinazione del bene comune, o l'inservibilità di talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino (Cass. 5997/2008).

La ristrutturazione dell'impianto fognario (vecchio di oltre cinquant'anni e bisognoso di interventi strutturali), in quanto necessaria alla conservazione ed al godimento della cosa comune, non costituisce innovazione; rientra nei poteri insindacabili dell'assemblea la decisione relativa alle modifiche, del detto servizio comune quando sia dettata dalla necessità di sopperire all'insufficienza strutturale e funzionale di quello preesistente in considerazione delle sopravvenute maggiori esigenze anche igieniche (Cass. 16639/2007).

In tema di condominio, per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque *opus novum*), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovve-



ro vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti; peraltro le innovazioni, seppure possono derivare da modifiche apportate senza l'esecuzione di opere materiali, consistono sempre nell'atto o nell'effetto di un facere, necessario per il mutamento o la trasformazione della cosa; pertanto, non viola la disciplina dettata in materia di innovazioni la delibera dell'assemblea dei condomini la quale si limiti a lasciare immutato lo *status quo ante* relativo alla utilizzazione o al godimento degli spazi comuni (nella specie è stata ritenuta legittima la delibera con cui l'assemblea aveva rifiutato la richiesta del condomino di tracciare nel cortile comune i posti auto assegnati a ciascuno dei comproprietari sulla base dei titoli di acquisto) (Cass. 12654/2006).

La condizione di inservibilità del bene comune all'uso o al godimento anche di un solo condomino, che, ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c., rende illegittima e quindi vietata l'innovazione deliberata dagli altri condomini, è riscontrabile anche nel caso in cui l'innovazione produca una sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene (nella specie, in applicazione di tale principio, è stata ritenuta illegittima la delibera condominiale che, nel restringere il vialetto di accesso ai garages, rendeva disagiata il transito delle autovetture) (Cass. 20639/2005).

7. Costituzione del fondo speciale.

È legittima la delibera assembleare, assunta con il voto favorevole dei rappresentanti oltre la metà del valore dell'edificio, con la quale si è istituito un fondo-cassa, in una situazione di grave degrado dell'immobile, per assicurare la provvista per procedere a opere di manutenzione straordinaria e ordinaria (Cass. 17035/2016).

Il condomino che abbia versato somme in favore del condominio in ottemperanza ad una delibera assembleare con la quale, stante la morosità di alcuni condomini nel pagamento delle rispettive quote ed al fine di far fronte allo stato di necessità connesso al pericolo di aggressione *in executivis* da parte dei creditori del condominio, sia stata decisa la costituzione di un fondo speciale con le contribuzioni degli altri condomini non morosi, può agire per la restituzione di quanto versato esclusivamente nei confronti del condominio, il cui amministratore, a sua volta, ha il potere-dovere di attivarsi nei confronti dei condomini morosi sia per l'esazione delle quote originariamente dovute e non versate, sia per il recupero dei maggiori oneri sopportati dal condominio in conseguenza



delle azioni del terzo creditore (nella specie, la Suprema Corte, sulla base di tale principio e rilevando come dallo stesso atto introduttivo del giudizio risultasse l'estraneità dei convenuti al rapporto dedotto in causa, originato dalla delibera condominiale di costituzione del fondo speciale, pronunziando ai sensi dell'art. 384, comma 2, c.p.c., ha dichiarato inammissibile, per difetto di legittimazione passiva dei convenuti, la domanda proposta dal condomino nei confronti degli eredi di uno degli altri condomini la cui morosità aveva costituito motivo della anzidetta delibera condominiale) (Cass. 13631/2001).

Appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma – perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio – l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni, e la relativa delibera è formalmente regolare, anche se tale istituzione non è indicata tra gli argomenti da trattare, se è desumibile dal rendiconto – depositato prima dell'assemblea convocata per la sua approvazione – in cui l'accantonamento di un'entrata condominiale (nella specie canone dell'appartamento dell'ex portiere) è destinato alle spese di ordinaria manutenzione (Cass. 8167/1997).

8. Ulteriori competenze dal codice civile.

Ai sensi dell'art. 1108, comma 3, c.c., (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti – e, quindi, della totalità dei condomini – per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo; pertanto, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale – che decide con il criterio delle maggioranze – autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni; limitazione che non si applica se non si versa nelle ipotesi di cui all'art. 1108, comma 3, c.c. (essendo ad esempio oggetto della transazione un mero diritto obbligatorio e non un diritto reale dei partecipanti al condominio, *uti domini* o *uti condomini*) (Cass. 7201/2016).



Poiché le attribuzioni dell'assemblea sono limitate alla verifica ed all'applicazione dei criteri stabiliti dalla legge, è nulla, anche se assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare stabilito dall'art. 1126 c.c., ove i condomini non abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso: tale nullità può essere fatta valere, ex art. 1421 c.c., da chiunque vi abbia un concreto interesse, compreso il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera (*Cass. 5814/2016*).

Non ha natura contrattuale il regolamento che, avendo a oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune, rientra nelle attribuzioni dell'assemblea e, come tale, seppure sia stato approvato con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, può essere modificato dalla maggioranza dei comunisti ha invece natura di contratto normativo plurisoggettivo, che deve essere approvato e modificato con il consenso unanime dei comunisti, il regolamento quando, contenendo disposizioni che incidono sui diritti del comproprietario ovvero stabiliscono obblighi o limitazioni a carico del medesimo o ancora determinano criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali, lo stesso esorbita dalla potestà di gestione delle cose comuni attribuita all'assemblea (*Cass. 13632/2010*).

In materia di condominio negli edifici, un regolamento c.d. contrattuale può contenere anche disposizioni di carattere solo "regolamentare" (dirette cioè a disciplinare l'uso dei beni comuni), le quali, in quanto tali, a differenza di quelle di natura "contrattuale" (e cioè delle clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero di quelle che attribuiscono ad alcuni condomini diritti maggiori rispetto agli altri, che sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei condomini), possono essere modificate dall'assemblea, con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c. (nella specie, la corte di merito, con motivazione ritenuta dalla suprema corte congrua ed immune da vizi logico-giuridici, aveva escluso che potesse essere attribuita natura contrattuale, anziché regolamentare, ad una clausola del regolamento condominiale che stabiliva le modalità d'uso di un cortile interno condominiale) (*Cass. 17694/2007*).

Le attribuzioni dell'assemblea condominiale riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico e



che non potrebbe essere soddisfatta dal modello della autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente ad impedire ogni decisione; rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni; l'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini; in particolare l'assemblea può deliberare di modificare il servizio di autoclave spostandone l'ubicazione precedente che comportava una posizione di servitù attiva anche se la nuova ubicazione determina una situazione di fatto da cui deriva la mancanza di utilità della servitù (*Cass. 6915/2007*).

Non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale – che decide con il criterio delle maggioranze – autorizzare l'amministratore condominiale a concludere transazioni che abbiano ad oggetto atti di disposizione implicanti una diminuzione del diritto di proprietà comune (nella specie, la concessione in uso esclusivo a tempo indeterminato di parte del lastrico solare), essendo necessario – per il disposto del comma 3 dell'art. 1108 c.c., applicabile al condominio in virtù del rinvio *ex art.* 1139 c.c. – il consenso di tutti i condomini (*Cass. 4258/2006*).

La delibera assembleare di destinazione di aree condominiali scoperte in parte a parcheggio autovetture dei singoli condomini e in parte a parco giochi va approvata a maggioranza qualificata dei condomini (*ex art.* 1136, comma 5, c.c.) – con la quale possono essere disposte tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (*art.* 1120, comma 1, c.c.) – non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi degli aventi diritto al voto (*Cass. 24146/2004*).

Poiché la proprietà comune dei locali di portineria ed alloggio del portiere è stabilita dalla legge – se il contrario non risulta dal titolo – una delibera assembleare che disponga con il metodo collegiale ed il principio di maggioranza, di una cosa comune a favore esclusivo di un singolo condomino, senza che sia accertata la sussistenza a suo favore di un valido titolo contrario, è invalida in quanto esula dalle attribuzioni dell'assemblea, limitate alla gestione delle cose



comuni e può essere validamente assunta solo all'unanimità, mediante una decisione avente natura contrattuale e quindi esprimere volontà negoziale (*Cass. 17397/2004*).

Alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini (*Cass. 641/2003*).

9. Ulteriori competenze previste dalle disposizioni di attuazione.

In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito (*Cass. 1848/2018*).



La delibera condominiale che, a maggioranza ed in deroga al criterio legale del consumo effettivamente registrato o del valore millesimale delle singole unità immobiliari servite, ripartisca in parti uguali tra queste ultime le spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato è, indipendentemente dal precedente criterio di riparto adottato nel condominio, nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condomini, quale espressione della loro autonomia negoziale (*Cass. 19651/2017*).

L'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.; infatti, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, fonte che è costituita dalla legge stessa, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica (*Cass. 4569/2014*).

In tema di condominio degli edifici, ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali non è necessario il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (*Cass. 18477/2010*).

In tema di condominio, è configurabile la ratifica del contratto di assicurazione dello stabile condominiale stipulato dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea, qualora il premio sia stato periodicamente pagato all'assicuratore mediante approvazione annuale da parte dell'assemblea dei rendiconti di spesa, non occorrendo a tal fine che l'argomento sia stato espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea poiché si verte in ipotesi di ratifica tacita (*Cass. 15872/2010*).

In tema di condominio negli edifici, qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall'art. 70 disp. att. c.c., la previsione di una "sanzione pecuniaria", avente natura di pena privata, a carico del condomino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l'ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso art. 70 e pari ad euro zero virgola zero



cinque (Cass. 10329/2008).

10. Ulteriori competenze previste dalle leggi speciali.

Prima del vigore dell'art. 26, comma 5, della legge n. 10/1991 la trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti autonomi richiedeva l'approvazione all'unanimità, giacché l'abbandono dell'impianto centralizzato, la rinuncia alle precedenti modalità di riscaldamento, la destinazione a nuovo impianto di locale idoneo, la necessità di nuove opere e relativi oneri di spesa non potevano essere imposte al condomino dissenziente ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c. (Cass. 4219/2007).

L'installazione dell'ascensore rientra tra le innovazioni idonee ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, comma 1, della legge n. 118/1971 ed all'art. 1, comma 1, del d.p.r. n. 384/1978, che, ai sensi dell'art. 2 della legge 13/1989, possono essere approvate dall'assemblea condominiale con le maggioranze ridotte prescritte dall'art. 1136, comma 2 e 3, c.c., ferma restando l'applicazione dell'art. 1120, comma 2, c.c. (nella specie, peraltro, la sentenza impugnata, confermata dalla Cassazione, aveva motivatamente escluso che l'apertura di un varco nell'androne condominiale, necessaria per l'installazione dell'ascensore, comportasse lesione al decoro architettonico del fabbricato od altro dei pregiudizi previsti da tale norma come integrativi delle innovazioni vietate in modo assoluto) (Cass. 8286/2005).



Art. 1136 c.c.*

(Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni) *

1. *L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.*
2. *Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.*
3. *Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.*
4. *Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.*
5. *Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.*
6. *L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.*
7. *Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.*

* Articolo modificato dall'art. 1 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Metodo collegiale. - 2. Principio maggioritario. - 3. Costituzione. - 4. Prima e seconda convocazione. - 5. Funzioni del presidente. - 6. Nomina del segretario. - 7. Discussione. - 8. Votazione. - 9. Allontanamento



di un condomino. - 10. Conflitto di interessi. - 11. Prova di resistenza. - 12. Condominio parziale. - 13. Maggioranze assembleari. - 14. Unanimità. - 15. Deroga dei *quorum*. - 16. Verbalizzazione. - 17. Comunicazione agli assenti. - 18. Nomina dell'amministratore. - 19. Conferma dell'amministratore. - 20. Revoca dell'amministratore. - 21. Liti attive. - 22. Liti passive. - 23. Ricostruzione dell'edificio. - 24. Riparazioni straordinarie di notevole entità. - 25. Destinazione delle parti comuni. - 26. Innovazioni ordinarie. - 27. Innovazioni vietate. - 28. Superamento delle barriere architettoniche. - 29. Impianti di videosorveglianza. - 30. Antenne.

1. Metodo collegiale.

L'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, all'ordine del giorno, non può esser rilevata dal condomino dissenziente nel merito, ma che non ha eccepito l'irregolarità della convocazione (*Cass. 8344/1998*).

L'assemblea condominiale non può rimettere al parere espresso da singoli condomini la propria potestà deliberatoria e la formazione della maggioranza di legge, con la conseguenza che, ove ciò avvenga, la relativa deliberazione è affetta da nullità, deducibile da chiunque dei condomini, nonostante la partecipazione all'assemblea (nella specie, il Supremo Collegio, enunciando il surripportato principio, ha escluso che la decisione sulla conclusione di un contratto riguardante il condominio possa essere rimessa dall'assemblea alla volontà manifestata dai condomini al di fuori di essa, attraverso la sottoscrizione di una lettera circolare) (*Cass. 5646/1982*).

Quando l'assemblea dei condomini proceda alla trattazione di materia non indicata specificamente nell'avviso di convocazione, la partecipazione alla discussione, senza sollevare eccezioni di riguardo, preclude al condomino il diritto di impugnare la deliberazione adottata, in conseguenza dell'acquiescenza prestata con il proprio comportamento alla formale irregolarità della costituzione dell'assemblea (*Cass. 989/1979*).

2. Principio maggioritario.

Nel condominio c.d. minimo (formato, cioè, da due partecipanti con diritti di comproprietà paritari sui beni comuni), le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con deci-



sione “unanime”, tale dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, come nella specie, alla riunione – benché regolarmente convocata – si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario (*Cass. 5329/2017*).

L'esecuzione nell'edificio in condominio di opere che, pur incidendo su beni in proprietà esclusiva, mettano in pericolo interessi comuni tutelati dalla legge, quale quello connesso al decoro dell'edificio, che costituisce un particolare aspetto del godimento dei beni e servizi comuni, è legittimamente disciplinata non solo direttamente dal regolamento condominiale ma anche fissata su delega di questo, dall'assemblea condominiale, tra i cui compiti è compresa la disciplina della conservazione e manutenzione delle cose comuni; consegue che l'eventuale impugnativa, da parte del condomino che contesti la valutazione dell'assemblea che abbia ritenuto la contrarietà al decoro dell'edificio di una data opera (nella specie, apposizione dei doppi vetri nelle aperture degli appartamenti) e l'abbia vietata, va proposta nei termini stabiliti dall'art. 1137 c.c., senza che rilevi che all'epoca della delibera il condomino non fosse ancora tale, poiché gli aventi causa dagli originari condomini restano vincolati dalle delibere assembleari legittimamente prese a suo tempo in ordine agli interessi comuni del condominio (*Cass. 4542/1982*).

3. Costituzione.

Il principio per cui la validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale sotto il profilo della maggioranza necessaria alla loro approvazione deve essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto, comporta che quando l'assemblea è chiamata ad assumere anche deliberazioni per le quali è prevista una maggioranza qualificata, la mancanza di tale maggioranza al momento in cui l'assemblea ha inizio non condiziona la validità delle deliberazioni il cui oggetto richiede una maggioranza semplice, non essendo previsto dall'art. 1136 c.c., quando si tratti di assemblea di seconda convocazione, un *quorum* costitutivo ma solo le maggioranze con le quali le varie deliberazioni a seconda del loro oggetto debbono essere assunte (*Cass. 850/1997*).



Per le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione concernenti le materie indicate dall'art. 1136, comma 4, c.c., tra le quali la nomina dell'amministratore, il richiamo alle maggioranze stabilite dall'art. 1136, comma 2, c.c., non vale ad estendere il *quorum* costitutivo dell'assemblea in prima convocazione, ma importa che per la costituzione dell'assemblea, come per l'approvazione di esse, è richiesta una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio (Cass. 3952/1994).

Il comma 3 dell'art. 1136 c.c., nel prescrivere quale sia il *quorum* necessario per la validità delle deliberazioni condominiali prese in seconda convocazione, non detta alcuna disposizione per quanto concerne la regolarità della costituzione dell'assemblea. Deve, però, ritenersi che l'assemblea sia regolarmente costituita in seconda convocazione con la presenza di tanti condomini quanti siano sufficienti per raggiungere nella votazione la maggioranza valida per l'approvazione di una deliberazione e che tale principio implicito sia valido anche per le deliberazioni indicate nei commi 4 e 5 dell'articolo stesso (Cass. 1853/1968).

4. Prima e seconda convocazione.

In tema di condominio negli edifici, la norma di cui all'art. 1136 c.c., secondo la quale tra l'assemblea di prima e di seconda convocazione deve passare almeno un giorno, va intesa non già nel senso che debbano trascorrere ventiquattro ore, ma che la seconda assemblea deve essere tenuta, come minimo, nel giorno successivo (Cass. 22685/2014).

In tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote; la verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni (Cass. 24132/2009).

In tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione



al numero ed al valore delle quote; la verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni; pertanto, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida (*Cass. 3862/1996*).

5. Funzioni del presidente.

In tema di assemblea condominiale, la funzione del presidente dell'assemblea è quella di garantire l'ordinato svolgimento della riunione e, a tal fine, egli ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione sugli argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro i limiti ragionevoli; ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento (nella specie, dieci minuti), purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti della discussione (*Cass. 24132/2009*).

È annullabile la delibera di assemblea condominiale quando, nel corso della discussione, ad un condomino sia stato impedito, con il consenso di tutti gli altri, di pronunciare il proprio intervento su fatti attinenti all'ordine del giorno (*Cass. 2893/1984*).

6. Nomina del segretario.

La nomina del presidente e del segretario non è prevista a pena di nullità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che è validamente costituita se sussiste la maggioranza prescritta dalla legge (*Cass. 5709/1987*).

La nomina del Presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non è prevista da alcuna norma a pena di nullità, essendo sufficiente per la validità delle deliberazioni la sussistenza della maggioranza prescritta dalla legge. Ne consegue che le eventuali irregolarità relative alla nomina del presidente e del



segretario dell'assemblea dei condomini non comportano l'invalidità delle delibere dell'assemblea (*Cass. 4615/1980*).

7. Discussione.

La nullità di una delibera condominiale, derivante dall'avere la stessa impedito all'avente diritto di esercitare i poteri che gli competono – nella specie discussione e votazione dei punti all'ordine del giorno – è radicale, assimilabile a quella derivante dall'omessa convocazione, e può esser fatta valere da ogni condomino, anche se presente e consenziente (*Cass. 1510/1999*).

È annullabile la delibera di assemblea condominiale quando, nel corso della discussione, ad un condomino sia stato impedito, con il consenso di tutti gli altri, di pronunciare il proprio intervento su fatti attinenti all'ordine del giorno (*Cass. 2893/1984*).

8. Votazione.

La validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, sotto il profilo della maggioranza necessaria alla loro approvazione, deve essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto, essendo del tutto irrilevante che, nella stessa adunanza in cui esse sono state prese, sia venuto in discussione anche un argomento che richieda una maggioranza più elevata (quale, nell'ipotesi, la nomina dell'amministratore); con la conseguenza che uno o più capi della delibera, adottata in una medesima riunione, possono essere validi, in quanto richiedenti maggioranze inferiori, ed uno o più capi possono essere invalidi giacché richiedenti maggioranze superiori a quelle raggiunte (*Cass. 3680/1995*).

In tema di condominio degli edifici, l'art. 1136 c.c., facendo riferimento, per l'approvazione delle deliberazioni assembleari, ad un determinato numero di partecipanti al condominio ed ad un determinato valore dell'edificio rappresentato dalle rispettive quote, comporta che ogni condominio intervenuto possa esprimere un solo voto (ed analogamente va considerata la posizione degli astenuti e degli assenti), qualunque sia l'entità della quota che rappresenta ed indipendentemente dal fatto che questa sia costituita da una sola o da più unità immobiliari, stante l'autonoma rilevanza attribuita al voto personale rispetto al valore, sia pure minimo, della quota rappresentata dal singolo condomino (*Cass. 6671/1988*).



9. Allontanamento di un condomino.

In tema di condominio di edifici, ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tenere conto della adesione espressa dal condomino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare la decisione della maggioranza, perché solo il momento della votazione determina la fusione delle volontà dei singoli condomini creativa dell'atto collegiale; né la eventuale conferma della adesione alla deliberazione, data dal condomino successivamente alla adozione della stessa, può valere, nella predetta ipotesi, come sanatoria della eventuale invalidità della delibera, dovuta al venir meno, per le predette ragioni, del richiesto *quorum* deliberativo, potendo, se mai, tale conferma avere solo il valore di rinuncia a dedurre la invalidità, senza che sia, peraltro, preclusa agli altri condomini la possibilità di impugnazione (Cass. 1208/1999).

In tema di assemblee condominiali, il legislatore non ha imposto particolari formalità in ordine alle modalità della votazione, sicché ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. deve tenersi conto del voto espresso dal condomino intervenuto tardivamente, purché non oltre la chiusura del processo verbale di cui all'art. 1136 c.c. (Cass. 9130/1993).

In tema di condominio di edifici è nulla la deliberazione assembleare che sia stata adottata dopo lo scioglimento dell'assemblea stessa e l'allontanamento di alcuni condomini, a seguito di riapertura del verbale non preceduta da una nuova rituale convocazione a norma dell'art. 66 disp. att. c.c., risultando violate sia le disposizioni sulla convocazione dell'assemblea sia il principio della collegialità della deliberazione (Cass. 6366/1991).

10. Conflitto di interessi.

In tema di condominio, le maggioranze necessarie per l'approvazione delle delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti e al valore dell'edificio (ovvero in rapporto alla totalità dei millesimi), sia ai fini del conteggio del *quorum* costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto; pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza



personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascuno partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria (*Cass. 19131/2015*).

In tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali, l'esistenza di un conflitto di interessi, reale o potenziale, tra il singolo condomino titolare del diritto di voto e il condominio stesso comporta l'esclusione, dal calcolo dei millesimi, delle relative carature attribuite al condomino confliggente, così estensivamente interpretata la norma dettata, in tema di società per azioni, dall'art. 2373 c.c. (che inibisce il diritto di voto al socio in conflitto di interesse con la società), ricorrendo in entrambe le fattispecie la medesima ratio, consistente nell'attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale; ove, tuttavia, il condomino confliggente sia stato delegato all'espressione del voto da altro condomino, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile al rappresentato aprioristicamente, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante abbia, nel conferire il mandato, valutato anche il proprio interesse – non personale, ma in quanto componente della collettività – e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato; né è applicabile, al riguardo, l'art. 1394 c.c., che prevede la legittimazione del solo rappresentato a dedurre il conflitto, giacché quest'ultimo non verte, nella specie, tra l'interesse personale del rappresentato e quello, pure personale, del rappresentante, ma tra quest'ultimo e quello della collettività, onde ogni partecipe di questa è legittimato a farlo valere nel comune interesse (*Cass. 10683/2002*).

Anche nel caso di conflitto di interessi tra alcuno dei condomini ed il condominio, le maggioranze richieste dalla legge per la validità delle delibere dell'assemblea condominiale vanno in ogni caso e inderogabilmente calcolate tenendo conto di tutti i partecipanti al condominio e del valore dell'intero edificio, senza possibilità di detrarre la quota (personale e reale) rappresentata dai condomini in conflitto di interessi con riferimento alla proposta messa ai voti (*Cass. 1201/2002*).

L'ordinamento giusciviltistico, pur riconoscendo al condominio una sia pur limitata personalità giuridica, attribuisce purtuttavia ad esso potestà e poteri di carattere sostanziale e processuale, desumibili dalla disciplina della sua struttura e dai suoi organi, così che deve ritenersi applicabile, quanto al com-



puto della maggioranza della relativa assemblea, la norma dettata in materia di società, per il conflitto di interessi, con conseguente esclusione dal diritto di voto di tutti quei condomini che, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio; ai fini della invalidità della delibera assembleare, peraltro, tale conflitto non è configurabile qualora non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra ragioni personali che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei soci di maggioranza ed interesse istituzionale del condominio (Cass. 6853/2001).

11. Prova di resistenza.

La partecipazione ad un'assemblea condominiale di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non si riflette sulla validità della sua costituzione e delle decisioni in tale sede assunte, sempre che tale partecipazione non abbia influito sulla maggioranza richiesta e sul *quorum* prescritto, né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione (Cass. 28763/2017).

La clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee è inderogabile, in quanto posta a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente, sicché la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento suddetto, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa, senza che possa rilevare il carattere determinante del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della deliberazione (Cass. 8015/2017).

12. Condominio parziale.

Sussiste condominio parziale *ex lege*, in base alla previsione di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli *ex art.* 1117 c.c., sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale; tale figura risponde alla *ratio* di semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale, sicché il *quorum*, costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel



cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate (*Cass. 4127/2016*). I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123, comma 3, c.c., che le cose, i servizi, gli impianti, non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti; ne consegue che dalle situazioni di c.d. condominio parziale derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto (*Cass. 7885/1994*).

13. Maggioranze assembleari.

Non sussiste la violazione dell'art. 1102 c.c. se al condomino aspirante ad esser conduttore della cosa comune è preferito un terzo perché la predetta norma tutela l'uso diretto di ciascun condomino sulla medesima e non quello indiretto, come nel caso la maggioranza dei condomini, secondo il valore delle rispettive quote, deliberi di locare la cosa comune un terzo, ancorché a condizioni meno vantaggiose per il condominio rispetto a quelle offerte dal condomino, non essendovi il limite del pregiudizio agli interessi dei condomini, come invece per le innovazioni, al potere di scelta della maggioranza (*Cass. 4131/2001*).

La conclusione del contratto di locazione di un appartamento condominiale è da considerarsi atto di amministrazione ordinaria, essendo possibile conseguire la finalità del «miglior godimento delle cose comuni» anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta (locazione, affitto); ne consegue che, ove l'amministratore del condominio abbia locato il bene condominiale anche in assenza di un preventivo mandato che lo abilitasse a tanto, deve ritenersi valida la ratifica del suddetto contratto di locazione disposta dall'assemblea dei condomini con deliberazione adottata a maggioranza semplice (*Cass. 10446/1998*).



In tema di condominio di edifici costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite, una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere (nella specie la suprema corte ha ritenuto che la locazione ad un condomino per uso abitativo di un appartamento condominiale, in precedenza concesso ad un condomino per uso deposito, non realizza un mutamento di destinazione nei termini precisati del bene, ma soltanto una diversa utilizzazione che l'assemblea dei condomini può deliberare a maggioranza semplice di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.) (*Cass. 8622/1998*).

L'uso indiretto della cosa comune (nella specie: mediante locazione) può essere disposto con deliberazione a maggioranza dei partecipanti alla comunione (od, in mancanza, dal giudice, cui ciascuno di questi può ricorrere) soltanto quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di turni temporali o frazionamento degli spazi; di conseguenza, in mancanza di tali condizioni è nulla la delibera assembleare che a semplice maggioranza dispone l'uso indiretto della cosa in comunione (*Cass. 6010/1984*).

14. Unanimità.

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. 20612/2017*).

In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare che adibisce l'area cortiliva a parcheggio e assegna i singoli posti auto non determina la divisione del bene comune, limitandosi a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario, sicché essa non richiede il consenso di tutti i condomini, né attribuisce agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata (*Cass. 6573/2015*). Poiché l'obbligo di pagare i contributi condominiali trova il suo fondamento nell'essere il condomino comproprietario dei beni alla cui conservazione e manutenzione deve contribuire, deve ritenersi invalida la norma del regolamento



condominiale non contrattuale che – al di là dell'unanime consenso di tutti i condomini – ponga a carico del condomino con il meccanismo della delibera assembleare oneri non previsti dalla legge (fattispecie in tema di contribuzione alle spese per lavori di giardinaggio eseguiti dal condominio su terreni solo in possesso dello stesso e non di proprietà comune) (*Cass. 8490/2005*).

In tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale – in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condomini – possono, nell'ambito dell'autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condomini o per atto dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale ma deliberativa – perché approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale – le tabelle millesimali, che devono necessariamente contenere criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali e a tali criteri devono uniformarsi nei casi di revisione, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. (in relazione all'art. 1138, comma 3, c.c.) ovvero con atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. citato; ne consegue che, mentre è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. (*Cass. 11960/2004*).

15. Deroga dei *quorum*.

Poiché non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, è nulla per contrarietà a norme imperative (artt. 1136 e 1138 c.c.) la clausola del regolamento contrattuale che prevede che l'assemblea di un c.d. supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono (*Cass. 7894/1994*). È in contrasto con lo schema essenziale della regolamentazione legale del condominio la clausola, contenuta in un regolamento contrattuale di condominio,



la quale fissi la validità delle deliberazioni delle assemblee solo in riferimento al valore delle quote dei votanti, negando efficacia al correlativo criterio del numero dei partecipanti alla assemblea. Tale clausola è, pertanto, priva di effetti, anche se contenuta in un regolamento condominiale formato prima del 28 ottobre 1941 (*Cass. 2427/1967*).

A mente dell'art.1138 c.c., la disciplina dettata dall'art. 1136 in tema di costituzione delle assemblee condominiali e della validità delle relative delibere, è inderogabile nel senso che vieta la pattuizione di maggioranze non solo minori, ma anche maggiori di quelle di essa stabilite (*Cass. 2155/1966*).

16. Verbalizzazione.

È manifestamente infondata, in quanto *ictu oculi* priva di qualsiasi fondamento, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., nella parte in cui prevede che, per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, in riferimento agli art. 3 e 24 Cost. (*Corte Cost., n. 40/1988*).

Le delibere dell'assemblea condominiale, ove esprimano una volontà negoziale, devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 ss. c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti (*Cass. 28763/2017*).

L'omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale ad opera del presidente non costituisce causa di annullabilità della delibera, non esistendo – neppure a seguito della novella introdotta dalla legge n. 220/2012 – alcuna disposizione che prescriva, a pena di invalidità, tale adempimento, dovendosi presumere che l'organo collegiale agisca sotto la direzione del presidente ed assolvendo la sottoscrizione del verbale unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori (nella specie, si è cassata la decisione di merito che, in presenza di una clausola regolamentare impositiva dell'obbligo di nomina di un presidente dell'assemblea, aveva ritenuto invalido il verbale della riunione privo della sottoscrizione del presidente nominato, sebbene redatto sotto la direzione del medesimo) (*Cass. 27163/2017*).



Il verbale di un'assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, ha natura di scrittura privata, sicché il valore di prova legale è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura medesima, per impugnare la cui veridicità non occorre la proposizione di querela di falso, potendosi far ricorso ad ogni mezzo di prova (nella specie, si è confermata la decisione di merito, che aveva negato legittimazione all'impugnazione *ex art. 1137 c.c.* ad un condomino che, pur avendo evidenziato di avere espresso, in sede assembleare, voto contrario alla delibera impugnata, non aveva tuttavia articolato alcuna deduzione istruttoria volta a sovvertire le risultanze del relativo verbale che, diversamente, ne riportava l'approvazione senza dissensi) (*Cass. 11375/2017*).

Il verbale di un'assemblea condominiale ha natura di scrittura privata, sicché l'eventuale falso ideologico in esso non integra né il delitto di cui all'art. 485 c.p., né altre ipotesi di falso documentale punibile; pertanto, il valore di prova legale del verbale di assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura, e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale, non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova (*Cass. 23903/2016*).

Il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, per modo che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale provare il suo assunto (*Cass. 16774/2015*).

Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei quorum prescritti dall'art. 1136 c.c., deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, rimanendo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore, e senza che neppure infici l'adottata delibera la correzione del verbale, effettuata dopo la conclusione dell'assemblea, allo scopo di eliminare gli errori relativi al computo dei millesimi ed ai condomini effettivamente presenti all'adunanza (*Cass. 6552/2015*).

È valida la delibera dell'assemblea condominiale il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tut-



tavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominativa, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole e il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c. (Cass. 18192/2009).

Poiché, in materia di condominio degli edifici, il diritto di ciascun condomino sulle parti di proprietà comune può trovare limitazioni soltanto in forza del titolo di acquisto o di convenzioni, la delibera assembleare che, nel destinare un'area comune a parcheggio di autovetture, ne disciplini l'uso escludendo uno dei condomini, è nulla se il relativo verbale non è sottoscritto da tutti i condomini, atteso che la relativa determinazione, modificando il regolamento condominiale, produce vincoli di natura reale su beni immobili ed è, pertanto, soggetta all'onere della forma scritta *ad substantiam* (Cass. 16228/2006).

17. Comunicazione agli assenti.

In tema di delibere condominiali, va dichiarata la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli art. 1137, 1334 e 1335 c.c. sollevata in riferimento all'art. 24 Cost. (Corte Cost. 52/2014).

Ai fini del decorso del termine di impugnazione, ex art. 1137 c.c., la comunicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, del verbale assembleare al condomino assente all'adunanza si ha per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, decorsi dieci giorni dalla data di rilascio dell'avviso di giacenza ovvero, se anteriore, da quella di ritiro del piego, in applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della legge n. 890/1982, onde garantire il bilanciamento tra l'interesse del notificante e quello del destinatario in assenza di una disposizione espressa, non potendo la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. operare relativamente ad un avviso – quale quello di giacenza – di tentativo di consegna, che non pone il destinatario nella condizione di conoscere il contenuto dell'atto indirizzatogli (Cass. 25791/2016). La comunicazione ai condomini assenti della deliberazione dell'assemblea condominiale, al fine del decorso del termine decadenziale di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria ex art. 1137, comma 3, c.c. – nella formulazione qui



applicabile *ratione temporis*, antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012 a seguito delle quali il vigente comma 2 dell'art. 1137 c.c. parla ora di "termine perentorio" – deve ritenersi avvenuta quando il condomino assente abbia comunque acquisito compiuta conoscenza del verbale d'assemblea e ne abbia potuto apprendere il contenuto intrinseco in maniera adeguata alla tutela delle sue ragioni; spetta all'apprezzamento di fatto del giudice del merito, insindacabile nel controllo di legittimità se congruamente motivato, la valutazione della completezza di tale conoscenza (Cass. 16081/2016).

La prova dell'avvenuto recapito della lettera raccomandata contenente il verbale dell'assemblea condominiale all'indirizzo del condomino assente all'adunanza comporta l'insorgenza della presunzione iuris tantum di conoscenza, in capo al destinatario, posta dall'art. 1335 c.c., nonché, con essa, la decorrenza del *dies a quo* per l'impugnazione della deliberazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c. (Cass. 22240/2013).

In tema di condominio negli edifici, ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione delle delibere assembleari, in capo al condomino assente non può essere posto il dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea ove difetti la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione, iuris tantum, di conoscenza posta dall'art. 1335 c.c. e non già dal mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa (Cass. 29386/2011).

18. Nomina dell'amministratore.

Alla nomina dell'amministratore del condominio di un edificio è applicabile la disposizione dell'art. 1392 c.c., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, di talché essa può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 c.c., dal comportamento concludente dei condòmini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio (Cass. 2242/2016).



L'art. 1138, comma 4, c.c. dichiara espressamente non derogabile da parte del regolamento condominiale la disposizione posta dall'art. 1129 c.c., la quale riserva alla sola assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata del suo incarico in un anno; ne deriva la nullità della clausola del regolamento condominiale che riserva ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio, sottraendo il relativo potere di nomina e di revoca all'assemblea (*Cass. 13011/2013*).

19. Conferma dell'amministratore.

La disposizione dell'art. 1136, comma 4, c.c. la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio di edifici riguardante la nomina o la revoca dell'amministratore la maggioranza qualificata di cui al comma 2 è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato (*Cass. 4269/1994*).

Per la conferma dell'amministratore in carica è sufficiente la maggioranza ordinaria prevista dall'art. 1136, comma 3, c.c., in quanto la conferma dell'amministratore in carica è fattispecie diversa da quella della nomina e della revoca, per le quali, invece, è richiesta la maggioranza qualificata prevista dal comma 4 della stessa norma; pertanto, la rielezione dell'amministratore nella carica precedentemente ricoperta può essere deliberata con voti favorevoli che rappresentano almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio (*Trib. Roma 15 maggio 2009*).

20. Revoca dell'amministratore.

La revoca dell'amministratore di un condominio, che può avvenire in qualsiasi tempo, non richiede la sussistenza di una giusta causa, in considerazione della natura fiduciaria del rapporto fra amministratore e condominio, con la conseguenza che a seguito dell'adozione della delibera di revoca l'amministratore è tenuto, tra l'altro, a restituire ogni cosa di pertinenza del condominio, senza che per l'inottemperanza a tale obbligo si debba fare ricorso al tribunale a norma dell'ultimo comma dell'art. 1105 c.c., potendosi legittimamente richiedere l'adozione di un provvedimento di urgenza a norma dell'art. 700 c.p.c. (*Cass. 11472/1991*).

L'amministratore del condominio che, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c., continui ad esercitare i suoi poteri ad interim,



sino a che venga sostituito da altro amministratore nominato dall'assemblea, ha diritto, per il periodo di interinato, ad essere compensato secondo i criteri stabiliti per il periodo precedente (*Cass. 2214/1976*).

21. Liti attive.

In relazione alla denuncia da parte di un condominio dell'abusiva occupazione da parte del costruttore di una porzione di area (in uso) condominiale mediante la costruzione di manufatto di proprietà esclusiva, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente ai sensi degli artt. 1130, n. 4), e 1131 c.c., senza necessità di apposita delibera condominiale, con azione per il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno, nei confronti dell'autore dell'opera denunciata e dell'acquirente di essa (*Cass. 16230/2011*).

Deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio, senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine ad una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali l'organo amministrativo è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1130 e 1131, comma 1, c.c. (*Cass. 2179/2011*).

In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, comma 1, n. 4), c.c. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva (*Cass. 22656/2010*).

Ai sensi degli artt. 1130, comma 1, n. 4), e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di finestre aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (*Cass. 14626/2010*).

A norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., il potere rappresentativo che spetta all'am-



ministratore di condominio – e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio – comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, fra le quali quelle di natura risarcitoria, con esclusione soltanto delle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono e che non costituiscono, pertanto, atti conservativi (*Cass. 23065/2009*).

Ai sensi degli artt. 1130, comma 1, n. 4), e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio, nei confronti dei singoli condomini e dei terzi, per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari (nella specie, la Suprema Corte ha respinto il ricorso contro la sentenza di merito che aveva ritenuto valida la procura alle liti conferita dall'amministratore di condominio ad un avvocato, senza previa autorizzazione dell'assemblea, affinché proponesse un ricorso ai sensi dell'art. 700 c.p.c. per impedire ai condomini l'uso della rampa garage e dell'autorimessa, dopo che i vigili del fuoco ne avevano accertato l'inidoneità all'uso per motivi di sicurezza) (*Cass. 24391/2008*).

Sussiste la legittimazione attiva dell'amministratore di condominio – in base ad un'interpretazione estensiva dell'art. 1130, n. 4), c.c. – ad esercitare l'azione di reintegrazione nel possesso in relazione ad un'area di proprietà di terzi ma tuttavia destinata, con apposito vincolo urbanistico, ad un diritto di uso comune da parte dei condomini (nella specie, diritto di parcheggio in terreno adiacente a fabbricato condominiale); ciò poiché tale azione si collega al potere dell'amministratore di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio (*Cass. 16631/2007*).

Al fine di attivarsi per far cessare gli abusi, l'amministratore condominiale non necessita di alcuna previa delibera condominiale, posto che egli è tenuto ex lege a curare l'osservanza del regolamento di condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio; è, altresì, nelle sue facoltà, ai sensi dell'art. 70 att. c.c., anche quello di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento, lo stesso preveda tale possibilità (*Cass. 14735/2006*).

22. Liti passive.

In tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impu-



gnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso (*Cass. 1451/2014*).

L'amministratore del condominio, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre, non è legittimato a resistere in giudizio per il condominio, o ad impugnare la sentenza a questo sfavorevole, senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea dei condomini, fermo restando peraltro che, qualora egli si sia costituito in giudizio o abbia proposto l'impugnazione senza la detta autorizzazione, il suo operato può essere ratificato dall'assemblea (eventualmente anche in seguito all'assegnazione da parte del giudice di un termine a tal fine, ai sensi dell'art. 182 c.p.c.), derivandone, in mancanza, la inammissibilità della sua costituzione in giudizio o della sua impugnazione (nella specie, la Suprema Corte, premesso che la controversia, avente ad oggetto il risarcimento dei danni cagionati da infiltrazioni d'acqua verificatesi in un appartamento dell'edificio condominiale per difetto di manutenzione del soprastante lastrico solare, esulava da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131, comma 1, c.c., ha dichiarato la inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio senza l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, non avendo il medesimo neppure provveduto, di fronte all'eccezione al riguardo sollevata da controparte, a munirsi della necessaria ratifica) (*Cass. 18331/2010*).

L'amministratore del condominio è legittimato passivamente a stare in causa, senza necessità di essere autorizzato dall'assemblea, nei giudizi aventi ad oggetto la ripartizione delle spese per le cose ed i servizi comuni promossi dal condomino dissenziente dalla relativa deliberazione assembleare, in quanto la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini e coinvolge l'interesse degli altri partecipanti alla comunione in antitesi con l'interesse individuale del singolo condomino (*Cass. 7359/1996*).

L'amministratore del condominio è legittimato passivamente a stare in causa nei giudizi relativi alla ripartizione delle spese per le cose ed i servizi comuni promossi dal condomino dissenziente dalla relativa deliberazione assembleare, in quanto la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi (*Cass. 8198/1990*).



23. Ricostruzione dell'edificio.

L'art. 12 della legge 14 maggio 1981, n. 219, il quale stabilisce che le deliberazioni condominiali relative alla ricostruzione o alle riparazioni dell'edificio dopo il sisma del 1980 sono valide se approvate con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., non è applicabile allorquando dette delibere abbiano ad oggetto la ricostruzione dell'edificio in modo difforme da quello preesistente, con incidenza sulle singole proprietà immobiliari, dovendo in tali casi applicarsi interamente la disciplina codicistica (*Cass. 12204/1997*).

Nell'ipotesi di totale distruzione di un edificio condominiale, venuto meno il presupposto del condominio, l'assemblea degli *ex* condomini, in quanto tale, non può deliberare la ricostruzione dell'immobile vincolando i dissenzienti a contribuire alle relative spese, sicché una delibera in tal senso ha il valore di un atto negoziale vincolante nei soli riguardi di coloro che la hanno posta in essere e gli *ex* condomini assenti o dissenzienti non hanno alcun interesse ad impugnarla, salvo il loro obbligo, a norma dell'art. 1128, ultimo comma, c.c., ove non abbiano chiesto la vendita all'asta dell'area ai sensi del comma 1 dello stesso articolo, di cedere agli altri *ex* condomini i loro diritti, con facoltà di preferire soltanto alcuni di essi (*Cass. 4900/1987*).

24. Riparazioni straordinarie di notevole entità.

In tema di condominio, al fine di accertare se ricorre l'ipotesi di "riparazioni straordinarie di notevole entità", per la cui deliberazione assembleare d'approvazione il comma 4 dell'art. 1136 c.c. richiede in ogni caso la maggioranza qualificata di cui al comma 2 della stessa norma ("maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio") devono essere utilizzati i criteri dell'ammontare della spesa, del suo rapporto col valore dell'edificio, nonché della ricaduta economica sui singoli condomini (*Cass. 26168/2009*).

In tema di assemblea di condominio, l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, comma 4, c.c. (approvazione con maggioranza degli intervenuti rappresentanti metà del valore dell'edificio), della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito, che può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini (*Cass. 26733/2008*).



In tema di riparazioni di edificio condominiale, l'individuazione agli effetti dell'art. 1136, comma 4, c.c., della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie – la cui approvazione esige, a norma della predetta disposizione, la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio – deve ritenersi affidata, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito, rispetto alla quale quello della proporzionalità tra la spesa ed il valore dell'edificio e la ripartizione di tale costo tra i condomini configurano non un vincolo, bensì un ulteriore ed eventuale elemento di giudizio, nel senso della possibilità per il giudice di tener conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare complessivo dell'esborso occorrente per la realizzazione delle opere, anche del rapporto tra tale costo, valore dell'edificio ed entità della spesa ricadente sui singoli condomini; ne consegue la legittimità della maggiore incidenza riconosciuta all'uno piuttosto che all'altro, degli elementi di giudizio, e della sufficienza, ai fini del corretto adempimento dell'obbligo di motivazione, delle risultanze reputate determinanti in ordine alla valutazione della sussistenza della "notevole entità" della spesa deliberata (*Cass. 810/1999*).

25. Destinazione delle parti comuni.

In tema di condominio, ai sensi dell'art. 1102, comma 1, c.c. ciascun condomino è libero di servizi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purché non alteri la destinazione della cosa comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini; conseguentemente, l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luce in veduta su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 citato, posto che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono utilmente fruibili a tale scopo dai condomini stessi, senza incontrare le limitazioni prescritte, in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva (*Cass. 13874/2010*). L'assemblea condominiale può validamente deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (e non con l'unanimità ex art. 1138 c.c.) la specifica destinazione dei posti auto disponibili nel cortile dell'edificio, per assicurare ai condomini il miglior godimento e la migliore utilizzazione dei detti posti auto, senza che ne derivi una violazione del principio del godimento paritario per l'impossibilità di assicurare a ciascun condomino un posto macchina, in



quanto il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso da parte di tutti i compartecipi della comunione, che resta affidato alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza (*Cass. 12873/2005*).

26. Innovazioni ordinarie.

In tema di condominio negli edifici, le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte (*Cass. 20712/2017*).

In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare che ordini la chiusura del cancello carraio dell'area cortilizia, previa consegna del telecomando di apertura ad ogni condomino, non dispone un'innovazione e non necessita di maggioranza qualificata, ai sensi dell'art. 1120 c.c., in quanto non muta la destinazione del bene comune, ma ne disciplina l'uso in senso migliorativo, impedendo ai terzi estranei l'indiscriminato accesso all'area condominiale (*Cass. 3509/2015*).

In tema di condominio negli edifici, 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. (*Cass. 18052/2012*).

In tema di condominio negli edifici, per innovazione in senso tecnico-giuridico, vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre



le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto (la Suprema Corte ha così escluso che costituissero «innovazione» vietata l'ampliamento dell'autorimessa condominiale mediante trasformazione dei locali adibiti a portineria ed a centrale termica, i cui servizi erano stati soppressi con regolari delibere condominiali precedenti) (Cass. 15460/2002).

27. Innovazioni vietate.

In tema di condominio, costituisce innovazione vietata l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti auto solo in favore di alcuni condomini, in quanto idonea a limitare l'uso e il godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune, con conseguente nullità della relativa delibera (Cass. 11034/2016).

Nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, comma 2, c.c. il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione – coesistente al concetto di innovazione – ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della *res communis* secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità – che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino – solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo (nel caso di specie è stata ritenuta legittima la costruzione di un ascensore che ha ridotto le dimensioni del pianerottolo senza però comprometterne l'utilizzabilità) (Cass. 15308/2011).

28. Superamento delle barriere architettoniche.

In tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la legge n. 13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore ed il conseguente ampliamento della scala padronale non possono essere esclusi per una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera all'autorizzazione del condominio, dovendo tributarsi ad una norma siffatta valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili per



un'effettiva abitabilità dell'immobile, rendendosi, a tal fine, necessario solo verificare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c., da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale (*Cass. 7938/2017*).

In tema di condominio, l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche, rientra fra le opere di cui all'art. 27, comma 1, della legge n. 118/1971 ed all'art. 1, comma 1, del d.p.r. n. 384/1978, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, della legge n. 13/1989, va approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., ovvero, in caso di deliberazione contraria o omessa nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, che può essere installata, a proprie spese, dal portatore di handicap, con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c., secondo quanto prescritto dal comma 3 del citato art. 2; peraltro, la verifica della sussistenza di tali ultimi requisiti deve tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purchè lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (*Cass. 6129/2017*).

Ai sensi degli artt. 1120 e 1102 c.c. ogni condomino può servirsi della cosa comune ed apportare le modificazioni necessarie per un miglior godimento della stessa a condizione che ponga il costo delle modificazioni a proprio carico e che esse non ne alterino la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne uso secondo il loro diritto; sicché un condomino, nel rispetto delle predette condizioni, ha la facoltà di installare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore - nella specie, ritenuto non realizzabile - ponendolo a disposizione degli altri condomini, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo; né è pensabile che la legge n. 13/89, preposta a favorire le opere che eliminano le barriere architettoniche negli edifici privati, abbia previsto delle deroghe rispetto alla citata disciplina, prevedendo l'art. 2 che le deliberazioni aventi ad oggetto le innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, comma 1, della legge n. 118/71 e all'art. 1, comma 1, del d.p.r.



n. 384/1978 sono approvate dall'assemblea del condominio con le maggioranze previste dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., ma nei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c., con la conseguenza che non può essere consentita un'opera che rende taluni parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (*Cass. 28920/2011*).

29. Impianti di videosorveglianza.

Il singolo condomino non può, senza previa delibera assembleare, installare a propria sicurezza un impianto di video-sorveglianza con un fascio di captazione di immagini idoneo a riprendere spazi comuni o, addirittura, spazi esclusivi di altri condòmini; neppure il condominio ha il potere di farlo, eccezion fatta per il caso in cui la decisione sia deliberata all'unanimità dai condomini, perfezionandosi in questo caso un comune consenso idoneo a fondare effetti tipici di un negozio dispositivo dei diritti coinvolti (*Trib. Varese 16 giugno 2011*).

Esula dalle attribuzioni dell'assemblea dei condomini, coinvolgendo il trattamento di dati personali di cui l'assemblea stessa non può ritenersi soggetto titolare del trattamento ed essendo volta a scopi estranei alle esigenze condominiali, l'installazione di un impianto di videosorveglianza degli spazi comuni dell'edificio, al fine di tutelare la sicurezza delle persone e delle cose dei condomini (nella specie, il giudice ha disposto la sospensione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., dell'esecutività di una delibera condominiale con cui era stata approvata, a maggioranza, l'installazione di un impianto di videosorveglianza relativo al piazzale comune antistante il fabbricato ed agli androni delle scale) (*Trib. Salerno 14 dicembre 2010*).

È illegittima l'installazione di un sistema di videosorveglianza riprendente parti comuni di un condominio in quanto in base alla disciplina di riferimento, costituita dal Codice della *privacy* e dalla delibera 29 aprile 2004 dell'autorità garante per la protezione dei dati personali, va evitata la rilevazione di dati in aree o attività che non sono soggette a concreti pericoli o per le quali non ricorre un'effettiva esigenza di deterrenza (*Trib. Nola 3 febbraio 2009*).

30. Antenne.

Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dagli artt. 1 e 3 della legge n. 554/1940



nonchè 231 del d.p.r. n. 156/1973, è subordinato all'impossibilità per l'utente, onerato della corrispondente dimostrazione, di utilizzare spazi propri o condominiali, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari (*Cass. 16865/2017*).

In tema di installazione di apparecchi di antenna radio-televisivi, il relativo diritto, riconosciuto dall'art. 1 della legge n. 554/1940, è diritto soggettivo perfetto, di natura personale, condizionato solo nei riguardi degli interessi generali, ma non nei confronti dei proprietari obbligati, rispetto ai quali la legge si limita ad imporre al titolare del diritto di impianto che l'installazione non debba impedire in alcun modo il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, né arrecare danni alla proprietà medesima (*Cass. 12295/2003*).

A presidio della libertà d'informazione costituzionalmente garantita, gli artt. 1 e 2 della legge 6 maggio 1940, n. 554 e l'art. 232 del d.p.r. 29 marzo 1973, n. 156 configurano, a favore del titolare dell'utenza radiofonica o televisiva, un vero e proprio diritto soggettivo perfetto di installare, in qualità di abitante di uno stabile, aerei esterni di ricezione su porzioni di proprietà esclusiva altrui, con l'unico limite di non impedire al soggetto obbligato il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione e di non arrecarvi danno. Il c.d. diritto d'antenna comprende, quale facoltà strettamente inerente al suo esercizio, il potere del titolare e del personale tecnico incaricato di accedere temporaneamente alla proprietà dell'obbligato, sia per il posizionamento, sia per la manutenzione e/o la sostituzione degli aerei esterni. Rientra nell'ambito del notorio il fatto che la tradizionale antenna televisiva e l'antenna satellitare non sono strumenti interscambiabili, pertanto, il c.d. diritto d'antenna non incontra un limite nella circostanza che il titolare sia utente munito di antenna parabolica (*Trib. Cagliari 21 gennaio 2003*).



Art. 1137 c.c.*

(Impugnazione delle deliberazioni)

1. *Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.*
2. *Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.*
3. *L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.*
4. *L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.*

* Articolo modificato dall'art. 15 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. **Competenza.** - 1.1. - Per materia. - 1.2. - Per valore. - 1.3. - Per territorio. - 2. **Clausola compromissoria.** - 3. **Obbligatorietà delle delibere assembleari.** - 4. **Delibere nulle e annullabili.** - 5. **Legittimazione attiva.** - 5.1. Dell'astenuto. - 5.2. Dell'acquirente. - 5.3. Del conduttore. - 6. **Legittimazione passiva.** - 6.1. Dell'amministratore. - 6.2. Di tutti i partecipanti. - 7. **Interesse ad impugnare.** - 8. **Revoca successiva.** - 9. **Forma dell'impugnazione.** - 10. **Proposizione dell'appello.** - 11. **Termine per l'impugnazione.** - 12. **Ius variandi.** - 13. **Onere della prova.** - 14. **Sospensione dell'efficacia.** - 15. **Controllo di legittimità.** - 16. **Eccesso di potere.**

1. Competenza.**1.1. - Per materia.**

In tema di condominio, qualora venga impugnata una delibera assembleare, il



riparto di competenza deve avvenire in base al principio contenutistico, ossia con riguardo al tema specifico del deliberato assembleare di cui l'attore si duole; ne consegue che è devoluta alla competenza per materia del giudice di pace – in quanto attinente alle modalità di uso dei servizi condominiali, ai sensi dell'art. 7, comma 3, n. 2), c.p.c. – la controversia relativa alle modalità di custodia della chiave di accesso al lastrico solare, a nulla rilevando che l'attore abbia dedotto come fondamentale motivo di censura la mancata inclusione di tale oggetto nell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale (*Cass. 7074/2011*).

Per “cause relative alle modalità di uso dei servizi di condominio di case” (già di competenza del Conciliatore) devono intendersi quelle concernenti i limiti qualitativi di esercizio di facoltà contenute nel diritto di comunione, nelle quali, cioè, si controverte sul modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà devono essere esercitate, mentre le cause relative alla misura di detti servizi (già di competenza del Pretore) si identificano con quelle riguardanti una limitazione o riduzione quantitativa del diritto dei singoli condomini; da queste cause, ora attribuite entrambe alla competenza per materia del Giudice di Pace a norma dell'art. 7 c.p.c., come sostituito dall'art. 17 l. 21 novembre 1991 n. 374, vanno tenute distinte, però, le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore (in applicazione del suindicato principio, la Cassazione ha rigettato il ricorso con cui l'impugnante si doleva che l'adito Tribunale avesse dichiarato – asseritamente “in modo tautologico, richiamando la norma e la correlativa esegesi giurisprudenziale” – la propria incompetenza in favore del giudice di pace in ordine all'impugnazione della delibera di condominio nella parte in cui stabiliva di mantenere il distacco dell'apertura della porta di ingresso dello stabile dai singoli citofoni anche durante le ore di chiusura del portierato, deducendo che solo apparentemente tale delibera concerneva le modalità e la misura d'uso dei beni comuni, di fatto viceversa risolvendosi in una limitazione delle dotazioni dei singoli appartamenti privati e ai diritti del singolo condomino, rimanendo a tale stregua impedita ogni possibilità di scendere ad aprire a qualsiasi invitato o fornitore, nonché di ricevere soccorso in caso di impedimento a scendere le scale) (*Cass. 4030/2005*).

In tema di controversie tra condomini, rientranti nella competenza del Giudice di Pace *ex art. 7, comma 3, c.p.c.*, devono intendersi per cause relative alle moda-



lità d'uso dei servizi condominiali quelle riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione, e, quindi, quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà debbono essere esercitate, mentre per cause relative alla misura dei servizi in condominio debbono intendersi quelle concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini; sussiste, invece, la competenza ordinaria per valore qualora al condomino non derivi una limitazione qualitativa o quantitativa del suo diritto, ma la negazione in radice di esso (nel caso di specie, in applicazione di tale principio, la Suprema Corte, in una controversia insorta a seguito della domanda di un condomino che, deducendo la nullità della delibera che aveva destinato a parcheggio l'area del cortile condominiale, per il mutamento, da essa operato in violazione dell'art. 1102 c.c., della naturale destinazione del cortile, ha confermato la decisione del Tribunale, che aveva dichiarato la propria competenza, sul rilievo che, in detta controversia, veniva in contestazione il diritto stesso dei condomini ad utilizzare il cortile come area di parcheggio) (Cass. 6642/2000).

1.2. - Per valore.

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima viene contestata nella sua globalità, sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata; ove, invece, il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità (Cass. 17278/2011).

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna far riferimento all'importo contestato relativamente alla sua singola obbligazione e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione della competenza, occorre porre riguardo al *thema decidendum*, invece che al



quid disputandum, per cui l'accertamento di un rapporto che costituisce la *causa petendi* della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa (Cass. 6363/2010).

Ai fini della determinazione della competenza per valore riguardo a una controversia avente a oggetto la contestazione del riparto di una spesa deliberata dall'assemblea condominiale, occorre distinguere l'ipotesi in cui il condomino agisca per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo personale di pagare la quota a suo carico sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, da quella in cui il condomino abbia invece dedotto per qualsiasi diverso titolo l'insussistenza della propria obbligazione; nel primo caso, la contestazione deve intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto implicato dalla delibera e al valore della stessa deve farsi riferimento ai fini della individuazione del giudice competente, giacché il *thema decidendum* non riguarda l'obbligo del singolo condomino, bensì l'intera spesa oggetto della deliberazione, la cui validità non può essere riscontrata solo in via incidentale, mentre nel secondo, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità (Cass. 1201/2010).

In tema di competenza per valore, con riferimento all'azione avente ad oggetto il pagamento delle spese condominiali secondo approvazione dell'assemblea del condominio, il valore della causa va determinato con riferimento alla parte della relativa delibera impugnata, e non alla quota di spettanza del condominio che l'ha impugnata, atteso che l'oggetto del contendere coinvolge i rapporti di tutti i condomini interessati alla ripartizione, quindi, l'interezza di tale importo (Cass. 23559/2007).

Nella controversia promossa da un condomino nei confronti del condominio al fine di sentir dichiarare l'inesistenza dell'obbligo di pagare la propria quota di spesa deliberata in via generale per tutti i condomini sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, la contestazione deve intendersi necessariamente estesa all'invalidità dell'intero rapporto, il cui complessivo valore è quello rilevante ai fini della determinazione della competenza, atteso che il *thema decidendum* finisce per riguardare non il solo obbligo del singolo, ma l'intera spesa oggetto della deliberazione, la cui validità non può formare oggetto di



riscontro in via meramente incidentale (*Cass. 21703/2004*).

In una controversia tra un condomino ed il condominio avente ad oggetto il criterio di ripartizione di una parte soltanto della complessiva spesa deliberata dall'assemblea, il valore della causa si determina in base all'importo contestato e non all'intero ammontare di esso perché la decisione non implica una pronuncia, con efficacia di giudicato, sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità (*Cass. 971/2001*).

1.3. - Per territorio.

In materia di cause condominiali, il foro speciale esclusivo di cui all'art. 23 c.p.c., che prevede la competenza per territorio del giudice del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, trova applicazione anche per le liti fra il condominio ed il singolo condomino (*Cass. 11008/2011*)

L'art. 23 c.p.c., che prevede per le cause tra condomini il foro speciale esclusivo del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, si riferisce non soltanto alle liti tra condomini per i rapporti giuridici attinenti alla proprietà ed all'uso delle cose comuni, bensì a qualunque controversia possa insorgere nell'ambito condominiale per ragioni afferenti al condominio, quand'anche veda contrapposto un singolo partecipante a tutti gli altri, ciascuno dei quali è singolarmente rappresentato dall'amministratore, e quindi anche alle controversie tra il condominio ed il singolo condomino relative al pagamento della quota di contributi da parte di quest'ultimo (*Cass. 20076/2006*)

Le norme del codice civile, disciplinando compiutamente la materia del condominio degli edifici, hanno abrogato le disposizioni del r.d.l. 15 gennaio 1934, n. 56, che regolavano i rapporti di condominio sulle case attribuendo, tra l'altro, al tribunale la competenza sulle impugnative delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, per cui, nel regime precedente alla entrata in vigore delle norme sulla riforma del codice di procedura civile di cui alla legge n. 353/1990, la competenza sulle controversie condominiali deve essere determinata in base alla disposizione dell'art. 8, n. 4), c.p.c., che attribuisce al Pretore le cause relative alla misura dei servizi del condominio, alla disposizione dell'art. 7, comma 2, c.p.c. che attribuisce al Conciliatore tutte le cause relative alle modalità di uso dei servizi condominiali, e, per le rimanenti questioni, ai generali criteri per valore (*Cass. 4009/1995*).



2. Clausola compromissoria.

Il comma 2 dell'art. 1137 c.c., a termini del quale ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio, configurando il diritto soggettivo del condomino quale *facultas agendi* a tutela di interessi direttamente protetti dall'ordinamento giuridico, non esclude la compromettibilità in arbitri delle relative controversie, con la conseguenza che deve considerarsi legittima la norma del regolamento condominiale che preveda una clausola compromissoria, con il correlativo obbligo di chiedere la tutela all'organo designato competente (*Cass. 73/1986*).

Il comma 2 dell'art. 1137 c.c., per il quale ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio, non esclude la compromettibilità ad arbitri delle relative controversie, le quali non rientrano in alcuno dei divieti previsti dagli artt. 806 e 808 c.p.c. con la conseguenza che è legittima la norma del regolamento condominiale che preveda una clausola compromissoria con il conseguente obbligo di chiedere la tutela all'organo designato come competente (*Cass. 4218/1983*).

3. Obbligatorietà delle delibere assembleari.

Una deliberazione condominiale, assunta dal gruppo dei comproprietari, e non impugnata, è obbligatoria nei confronti di tutti, e ciò a prescindere dall'esistenza di una lite pendente tra alcuni comproprietari, quando anche riferita a materia che ha costituito oggetto della deliberazione (*Cass. 176/1983*).

L'esecuzione nell'edificio in condominio di opere che, pur incidendo su beni in proprietà esclusiva, mettano in pericolo interessi comuni tutelati dalla legge, quale quello connesso al decoro dell'edificio, che costituisce un particolare aspetto del godimento dei beni e servizi comuni, è legittimamente disciplinata non solo direttamente dal regolamento condominiale ma anche fissata, su delega di questo, dall'assemblea condominiale, tra i cui compiti è compresa la disciplina della conservazione e manutenzione delle cose comuni; consegue che l'eventuale impugnativa, da parte del condomino che contesti la valutazione dell'assemblea che abbia ritenuto la contrarietà al decoro dell'edificio di una data opera (nella specie, apposizione dei "doppi vetri" nelle aperture degli appartamenti) e l'abbia vietata, va proposta nei termini stabiliti dall'art. 1137 c.c., senza che rilevi che all'epoca della delibera il condomino non fosse ancora tale, poiché gli aventi causa dagli originari condomini restano vincolati dalle delibere



assemblarsi legittimamente prese a suo tempo in ordine agli interessi comuni del condominio (*Cass. 4542/1982*).

4. Delibere nulle e annullabili.

La delibera condominiale che accerti, a maggioranza, l'ambito dei beni comuni e l'estensione delle proprietà esclusive, in deroga all'art. 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. 20612/2017*).

In tema di condominio negli edifici, è nulla – e non soggetta, quindi, al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. – la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali (nella specie, sottotetti), cui non sia comune, né siano serviti dall'impianto di riscaldamento, trattandosi di delibera che inerisce ai diritti individuali di tali condomini e non alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese (*Cass. 22634/2013*).

In materia di delibere condominiali sono affette da nullità – che anche il condomino il quale abbia espresso il voto favorevole può fare valere – quelle con cui a maggioranza sono stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, suscettibili di essere impugnate nel termine di decadenza, di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., ultimo comma, le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dei criteri di cui al citato art. 1123 c.c. (*Cass. 6714/2010*).

Qualora una delibera condominiale attivamente determini un illecito edilizio consentendo, attraverso l'autorizzazione a collegarsi ai servizi privati comuni (acqua, luce, gas ecc.), la trasformazione dei locali sottotetti in vani abitabili, in violazione delle norme contenute nello strumento urbanistico in vigore, simile delibera ha sostanzialmente un contenuto illecito, e come tale è affetta da nullità assoluta per illiceità dell'oggetto; in tal caso, la delibera condominiale non può considerarsi valida neppure per effetto di successivo condono edilizio, perché, in base ai principi che regolano la successione di leggi nel tempo, la sua



illiceità va verificata con riferimento alle norme edilizie in vigore nel momento della sua approvazione; la nullità della delibera condominiale per illiceità dell'oggetto può essere fatta valere, in ogni tempo, da chiunque vi ha interesse e, pertanto, anche dal condomino che deduca pregiudizio per il bene comune o esclusivo, ancorché si sia valso della sanatoria edilizia (*Cass. 16641/2007*).

Le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri di riparto stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre sono annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano violati o disattesi; ne consegue che è annullabile e non nulla la delibera che esclude dal riparto delle spese per lavori straordinari e di manutenzione dell'impianto di riscaldamento una unità immobiliare sull'erroneo presupposto che essa non sia allacciata all'impianto centralizzato (*Cass. 16793/2006*).

In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) o che non rientra nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, nonché le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; sono, invece, annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, nonché quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (*Cass. 4806/2005*).

5. Legittimazione attiva.

5.1. Dell'astenuto.

In tema di impugnazione di delibere di assemblea di condominio annullabili, la legittimazione ad impugnare va riconosciuta anche al condomino presente che si sia astenuto dal voto (*Cass. 21298/2007*),



Legittimati ad impugnare la delibera annullabile dell'assemblea condominiale sono non soltanto i condomini dissenzienti o assenti, ma anche quelli che, presenti all'assemblea, si siano astenuti in ordine ad essa (*Cass. 129/1999*).

In tema di condominio degli edifici, tutti i condomini che non hanno votato in maniera conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati ad impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti (l'unica differenza consistendo nel *dies a quo* per proporre l'opposizione, che decorre dalla data della deliberazione per i primi e dalla data della comunicazione per gli altri), ivi compresi, pertanto, gli astenuti - i quali sostanzialmente non hanno approvato la delibera - a nulla rilevando che questi, al momento del voto, abbiano formulato riserva da sciogliere dopo la seduta (*Cass. 6671/1988*).

5.2. Dell'acquirente.

Nell'ipotesi di alienazione di una porzione di edificio condominiale ad un nuovo soggetto, affinché questi si legittimi di fronte al condominio quale nuovo titolare interessato a partecipare alle assemblee, occorre almeno, pur nel silenzio della legge al riguardo, una qualche iniziativa, esclusiva dell'acquirente o concorrente con quella dell'alienante, che, in forma adeguata, renda noto al condominio detto mutamento di titolarità, senza di che, e fin quando ciò non avvenga, resta legittimato a partecipare alle delibere assembleari l'alienante; pertanto è legittima la disposizione del regolamento del condominio che prevede a tal fine a carico dell'alienante l'onere di comunicare all'amministratore del condominio gli estremi di trasferimento e i dati personali dell'acquirente con la conseguenza che, in caso di inosservanza, ritualmente l'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini viene indirizzata all'alienante (*Cass. 2658/1987*).

L'acquirente di un appartamento di un edificio condominiale non può pretendere di essere considerato tale dal condominio ed impugnare una deliberazione condominiale per non essere stato invitato a partecipare all'assemblea finché non abbia notificato - o, almeno, comunicato - l'avvenuto passaggio di proprietà (*Cass. 1176/1980*).

5.3. Del conduttore.

Il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell'art. 1137 c.c., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, an-



che in caso di locazione dell'immobile, salvo che nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere al giudice, sono attribuite ai conduttori (*Cass. 869/2012*).

L'art. 10 della legge n. 392/1978, che attribuisce al conduttore il diritto di votare in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, nonché di intervenire senza diritto di voto sulle delibere concernenti la modificazione dei servizi comuni, riconosce implicitamente, attraverso il rinvio alle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini, il diritto dell'inquilino di impugnare le delibere viziate, sempre che esse abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria; ma al di fuori di tale oggetto deve escludersi la legittimazione del conduttore ad impugnare le deliberazioni dell'assemblea condominiale (*Cass. 8755/1993*).

L'art. 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392 che ribadendo sostanzialmente la disciplina già introdotta dall'art. 6, l. 22 dicembre 1973, n. 841, prevede con norma eccezionale, un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario nelle assemblee dei condomini convocate per deliberare sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, non ha comportato modificazioni al disposto dell'art. 66 disp. att. c.c., che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione (*Cass. 4802/1992*).

6. Legittimazione passiva.

6.1. Dell'amministratore.

Ai sensi dell'art. 1131 c.c. il terzo che vuol far valere in giudizio un diritto nei confronti del condominio ha l'onere di chiamare in giudizio colui che ne ha la rappresentanza sostanziale secondo la delibera dell'assemblea dei condomini,



e pertanto non può tener conto di risultanze derivanti da documenti diversi dal relativo verbale: ciò in quanto il principio dell'apparenza del diritto è inapplicabile alla rappresentanza nel processo, essendo in quest'ultimo escluso sia il mandato tacito, sia l'utile gestione; ne deriva che la notifica di un atto processuale ad un soggetto che non sia stato nominato amministratore del condominio, è giuridicamente inesistente, mancando il presupposto della sua legittimazione processuale (*Cass. 65/2002*).

L'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità della partecipazione al giudizio dei condomini, a resistere alla domanda concernente la legittimità dei distacchi dall'impianto comune centralizzato di riscaldamento, effettuati dai singoli condomini a seguito della deliberazione assembleare autorizzativa (*Cass. 852/2000*).

In tema di impugnazioni di delibere dell'assemblea condominiale, mentre la relativa annullabilità può essere fatta valere dal solo condomino assente o dissenziente, la nullità di esse (nella specie, delibera di modifica a maggioranza di una tabella millesimale contrattualmente approvata) può legittimamente essere fatta valere, nei confronti dell'amministratore di condominio, unico legittimato passivo, anche dal condomino che abbia espresso voto favorevole (*Cass. 14037/1999*).

In base al disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione di una delibera da parte del condomino senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare trattandosi di una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni (*Cass. 4900/1998*).

L'amministratore condominiale è legittimato a resistere alla domanda concernente la legittimità dei distacchi dall'impianto centralizzato di riscaldamento attuati dai singoli condomini a seguito di deliberazione autorizzativa dell'assemblea, senza necessità che al giudizio partecipino i singoli condomini distaccatisi dall'impianto comune (*Cass. 1302/1998*).

6.2. Di tutti i partecipanti.

In tema di condominio negli edifici, esula dai limiti della legittimazione passiva dell'amministratore una domanda volta ad ottenere l'accertamento, in capo ad un singolo, della proprietà esclusiva su di un bene altrimenti comune, *ex art. 1117 c.c.*, giacché tale domanda impone il litisconsorzio necessario di tutti i con-



domini; ne consegue che, nel giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c., in cui la legittimazione passiva spetta all'amministratore, l'allegazione, ad opera del ricorrente, della proprietà esclusiva del bene su cui detta delibera abbia inciso (nella specie, l'area cortilizia antistante il fabbricato, oggetto di assegnazione assembleare quale spazio a parcheggio per le autovetture dei condomini), può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli (Cass. 20612/2017).

L'art. 784 c.p.c. è norma speciale rispetto all'art. 1131, comma 2, c.c., e pertanto, malgrado quest'ultima disposizione conferisca all'amministratore di condominio la legittimazione passiva per qualunque azione, se un condomino chiede lo scioglimento della comunione su un bene comune e la conseguente modifica dell'uso di esso, è necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, onde tutelare più intensamente le loro ragioni nella trasformazione delle rispettive facoltà di godimento (Cass. 4655/1998).

Il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche quando abbia natura contrattuale, si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettività condominiale, come atto volto ad incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività, su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico ed a porsi come fonte di obblighi e diritti non tanto per la collettività come tale quanto, soprattutto, per i singoli condomini; consegue da ciò che l'azione promossa per ottenere declaratoria della nullità, totale o parziale, del regolamento medesimo è esperibile non da e nei confronti del condominio, carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario, non potendo, altrimenti, risultare *utiliter data* l'eventuale sentenza di accoglimento (Cass. 12342/1995).

7. Interesse ad impugnare.

Il condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posi-



zione patrimoniale (*Cass. 6128/2017*).

L'interesse all'impugnazione per vizi formali di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio (nella specie, la Suprema Corte, alla stregua dell'enunciato principio, ha rigettato il ricorso avverso la sentenza di merito, la quale aveva dichiarato la carenza di interesse del condomino all'impugnativa di due delibere, l'una concernente la nomina di un tecnico per la verifica di necessità dei lavori di manutenzione sollecitati dallo stesso ricorrente, l'altra volta a precisare la portata della precedente espressione della volontà assembleare, proprio nel senso di eliminare il contenuto negativo ravvisato dal singolo partecipante nella prima deliberazione) (*Cass. 11214/2013*).

L'interesse ad agire di un condomino per la rimozione di una deliberazione assembleare contraria alla legge o al regolamento di condominio, oltre a sostanzarsi nell'utilità di ciascun partecipante allo svolgimento delle relazioni condominiali nel rispetto delle regole, è costituito proprio dall'accertamento dei vizi da cui è affetta la medesima deliberazione (*Cass. 17276/2005*).

La legittimazione generale prevista dall'art. 1421 c.c. all'azione di nullità non esime l'attore dall'onere di dimostrare il proprio, concreto interesse ad agire, e perciò, se oggetto dell'impugnazione è una delibera condominiale, essa non può esser impugnata per nullità da un terzo estraneo al condominio, bensì per l'esperibilità di detta azione è necessaria la qualità di condomino – presente o assente, consenziente o dissenziente che sia stato all'approvazione della delibera impugnata – la quale costituisce requisito essenziale per la configurabilità del suo interesse ad agire per la nullità della delibera medesima (*Cass. 8135/2004*).

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 e 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., come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (*Cass. 4270/2001*).



La declaratoria della nullità di una delibera dell'assemblea condominiale presuppone la sussistenza di un interesse dell'attore alla sua impugnazione, la cui valutazione va effettuata (da parte del giudice del merito) non in astratto, ma in concreto, avendo riguardo alla posizione di vantaggio effettivo che dalla pronunzia può derivargli (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la pronunzia del giudice d'appello, che aveva escluso l'interesse del condomino ad impugnare una delibera di modificazione delle tabelle millesimali assunta ai sensi dell'art. 69, n. 2), disp. att. c.c., approvata senza il consenso unanime di tutti i condomini, in base al rilievo che da tale modifica non derivava alcun pregiudizio al ricorrente) (*Cass. 15377/2000*).

8. Revoca successiva.

La disposizione dell'art. 2377 c.c. secondo cui l'annullamento di una deliberazione dell'assemblea di una società per azioni, non può avere luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge, è applicabile per identità di ratio anche in materia di condominio (*Cass. 8622/1998*). La disposizione dell'art. 2377, ultimo comma c.c., secondo la quale l'annullamento della deliberazione dell'assemblea della società per azioni non può avere luogo se la deliberazione sia stata sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, ha carattere generale ed è perciò applicabile anche alle assemblee dei condomini degli edifici; pertanto si verifica la cessazione della materia del contendere, quando l'assemblea condominiale regolarmente riconvocata abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto dell'impugnazione, ponendo in essere pur in assenza di forme particolari un atto sostanzialmente sostitutivo di quello invalido (*Cass. 12439/1997*).

Non può essere annullata la delibera di assemblea condominiale che sia sostituita da altra presa in conformità della legge (*Cass. 642/1996*).

La disposizione dell'art. 2377, ultimo comma, c.c., secondo cui l'annullamento della deliberazione assembleare non può essere pronunciato se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è, perciò, applicabile anche alle assemblee dei condomini di edifici; pertanto, qualora un condomino abbia dedotto a fondamento dell'opposizione a decreto ingiuntivo, emesso sulla base di una delibera assembleare, l'invalidità di quest'ultima per aver adottato un erroneo criterio di ripartizione delle spese



condominiali, la sostituzione di detta delibera con altra che, adottando un nuovo criterio di riparto della spesa elimini ogni contrasto tra le parti, comporta la dichiarazione di cessazione della materia del contendere (*Cass. 6304/1995*).

9. Forma dell'impugnazione.

L'art. 1137 c.c. non disciplina la forma delle impugnazioni delle delibere condominiali, che vanno pertanto proposte con atto di citazione, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 c.p.c. (nella motivazione si precisa, peraltro, che, qualora la domanda di annullamento di una delibera condominiale sia stata proposta impropriamente con ricorso, anziché con citazione, ai fini della tempestività dell'impugnazione è sufficiente che entro il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. l'atto venga depositato nella cancelleria del giudice adito, e non anche notificato) (*Cass. 8491/2011*).

In tema di condominio negli edifici, l'impugnazione della delibera assembleare può avvenire indifferentemente con ricorso o con atto di citazione e in quest'ultima ipotesi ai fini del rispetto del termine di cui all'art. 1137 c.c., occorre tener conto della data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio invece di quella del successivo deposito in cancelleria che avviene al momento dell'iscrizione della causa a ruolo, in applicazione del principio generale di conservazione degli atti in virtù dell'equipollenza e del conseguimento dello scopo (*Cass. 14007/2008*).

L'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale può essere proposta, indifferentemente, con ricorso o con atto di citazione, ed in quest'ultima ipotesi, ai fini della valutazione della tempestività dell'impugnazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 3, c.c., occorre tener conto della data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio, anziché della data del suo successivo deposito in cancelleria al momento dell'iscrizione a ruolo della causa (*Cass. 8440/2006*).

L'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale, benché ai sensi dell'art. 1137, comma 3, c.c. debba essere proposta con ricorso depositato nel termine di trenta giorni dalla data dell'adozione o della comunicazione della delibera stessa, deve, tuttavia, ritenersi tempestiva anche quando sia stata proposta con atto di citazione notificato entro il suddetto termine, non rilevando che l'iscrizione a ruolo sia avvenuta successivamente (*Cass. 14560/2004*).

L'art. 1137 c.c., nel disciplinare tra l'altro la forma dell'atto di impugnazione, in via contenziosa, delle delibere condominiali, usa l'espressione letterale «ri-



corso» in senso tecnico, onde salvaguardare l'esigenza, non ravvisata per le delibere collegiali adottate dagli organi della comunione in genere (artt. 1107-1109 c.c.), di risolvere sollecitamente le questioni concernenti la gestione del condominio (Cass. 6205/1997).

10. Proposizione dell'appello.

In tema di condominio, l'appello avverso la sentenza che abbia deciso sull'impugnazione, avanzata nelle forme del ricorso (secondo la formulazione dell'art. 1137 c.c. antecedente alla legge n. 220/2012), di una delibera assembleare, va proposto, in assenza di specifiche previsioni di legge, mediante citazione, in conformità alla regola generale di cui all'art. 342 c.p.c., sicché la tempestività del gravame va verificata in base alla data di notifica dell'atto e non a quella di deposito dello stesso nella cancelleria del giudice *ad quem* (Cass. 8839/2017).

L'appello avverso la sentenza che abbia pronunciato sull'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea di condominio, ai sensi dell'art. 1137 c.c., va proposto, in assenza di specifiche previsioni di legge, mediante citazione in conformità alla regola generale di cui all'art. 342 c.p.c., sicché la tempestività del gravame va verificata in base alla data di notifica dell'atto e non a quella di deposito dello stesso nella cancelleria del giudice *ad quem* (Cass. 23692/2014).

Qualora l'appello avverso una sentenza relativa alla validità di una delibera condominiale sia stato proposto con ricorso, anziché con atto di citazione, ai fini della valutazione della sua tempestività deve farsi riferimento alla data di deposito in cancelleria del ricorso stesso, e non alla data della sua notifica (la Suprema Corte attribuisce, peraltro, rilievo al fatto che nella specie anche il giudizio di primo grado era stato introdotto con ricorso) (Cass. 18117/2013).

11. Termine per l'impugnazione.

E' inammissibile la questione di legittimità costituzionale degli artt. 1137, 1334 e 1135 c.c., sollevata in riferimento all'art. 24 Cost., nella parte in cui non prevedevano che la comunicazione della deliberazione che, nei confronti dei condomini che non avessero preso parte alla relativa seduta, determinava il decorso iniziale del termine di trenta giorni di cui al citato art. 1137, fosse presidiata dalle medesime garanzie di conoscibilità dell'atto previste per la notificazione degli atti giudiziari, ciò soprattutto nelle ipotesi in cui, avvenuta la comunicazione del relativo verbale a mezzo posta, la relativa raccomandata era stata recapita al



soggetto che si trovava in vacanza e risultava restituita al mittente subito dopo ferragosto, sicché il condomino assente non aveva potuto beneficiare della sospensione feriale dei termini processuali (*Corte Cost. 52/2014*).

Va dichiarata l'illegittimità costituzionale, in riferimento all'art. 24 Cost., dell'art. 1 della legge n. 742/1969, nella parte in cui non dispone che la sospensione ivi prevista si applichi anche al termine di trenta giorni, di cui all'art. 1137 c.c., per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, evidenziando che la sospensione di detti termini per il periodo feriale si imponga, quando la possibilità di agire in giudizio costituisca per il titolare l'unico rimedio per far valere un suo diritto (*Corte Cost. 49/1990*),

Ai fini del decorso del termine di impugnazione ex art. 1137 c.c., la comunicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, del verbale assembleare al condomino assente all'adunanza si ha per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, decorsi dieci giorni dalla data di rilascio dell'avviso di giacenza oppure, se anteriore, da quella di ritiro del piego, in applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della legge n. 890/1982, onde garantire il bilanciamento tra l'interesse del notificante e quello del destinatario in assenza di una disposizione espressa, non potendo la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. operare relativamente ad un avviso – come quello di giacenza – di tentativo di consegna, che non pone il destinatario nella condizione di conoscere il contenuto dell'atto indirizzatogli (*Cass. 25791/2016*).

La prova dell'avvenuto recapito della lettera raccomandata contenente il verbale dell'assemblea condominiale all'indirizzo del condomino assente all'adunanza comporta l'insorgenza della presunzione iuris tantum di conoscenza, in capo al destinatario, posta dall'art. 1335 c.c., nonché, con essa, la decorrenza del *dies a quo* per l'impugnazione della deliberazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c. (*Cass. 22240/2013*).

La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea condominiale dinanzi all'autorità giudiziaria, prevista dal comma 3 dell'art. 1137 c.c., non può essere rilevata d'ufficio dal giudice (*Cass. 8216/2005*).

La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria, prevista dal comma 3 dell'art. 1137 c.c., trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice (nella specie, la Suprema Corte ha confermato quanto deciso dal giudice di merito che aveva dichiarato inammissibile l'ecce-



zione di decadenza perché proposta dal condomino solo con la comparsa conclusionale e, dunque, tardivamente) (*Cass. 15131/2001*).

La decadenza del diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria, prevista dal comma 3 dell'art. 1137 c.c., trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti (art. 2969 c.c.), non può essere rilevata di ufficio dal giudice, per cui la parte che denuncia in cassazione la violazione della predetta norma, sostenendo che il giudice di merito ha omesso di rilevare tale decadenza, ha l'onere di indicare l'atto in cui la relativa eccezione è stata da lei opposta nel giudizio di merito (*Cass. 4009/1995*).

12. *Ius variandi*.

In tema di impugnazione delle delibere condominiali trova applicazione il principio dettato in materia di contratti secondo cui la richiesta di accertamento, per la prima volta in appello, di un motivo di nullità diverso da quelli proposti in primo grado è inammissibile, a ciò ostando il divieto di *nova ex art. 345*, comma 1, c.p.c., salva la possibilità per il giudice del gravame – obbligato comunque a rilevare d'ufficio ogni possibile causa di nullità – di convertirla ed esaminarla come eccezione di nullità legittimamente formulata dall'appellante, ai sensi dell'art. 345, comma 2, c.p.c. (*Cass. 22678/2017*).

La richiesta, nel giudizio di appello, della declaratoria di nullità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un motivo diverso da quello dedotto nel giudizio di primo grado, costituisce, atteso il mutamento dell'iniziale *causa petendi*, una domanda nuova, vietata dall'art. 345 c.p.c. (*Cass. 1378/1999*).

In tema di condominio degli edifici, nel giudizio instaurato per l'annullamento di una delibera assembleare per violazione dei criteri legali e/o regolamentari relativi alla ripartizione delle spese (nella specie, per il rifacimento della ricensione dei terrazzi a livello e dei balconi), costituisce domanda nuova per mutamento della *causa petendi*, improponibile per la prima volta in appello, la deduzione della diversa ragione di nullità della delibera per essere la suddetta questione non compresa nell'ordine del giorno (*Cass. 1361/1989*).

13. Onere della prova.

Qualora il condomino impugni la deliberazione assembleare lamentando la mancata menzione della regolarità delle convocazioni, la prova che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati incombe sul condominio, non po-



tendosi porre a carico del condomino l'onere di una dimostrazione negativa, quale quella dell'omessa osservanza dell'obbligo di convocare l'universalità dei condomini, trattandosi di elemento costitutivo della validità della delibera (Cass. 22685/2014).

È a carico del condominio – o supercondominio – convenuto dal condomino per la declaratoria di nullità, assoluta o insanabile, della delibera perché adottata senza convocarlo, l'onere di dimostrare, anche mediante presunzioni, che invece tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati, ai sensi degli art. 1105, comma 3, e 1136, penultimo comma, c.c. (Cass. 8199/1998).

La mancata comunicazione anche ad uno solo dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta la nullità radicale e non l'annullabilità della deliberazione; l'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati incombe sul condominio convenuto con l'azione di nullità (Cass. 5267/1997).

Qualora il condomino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare, incombe sul condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati della convocazione, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea, mentre resta a carico dell'istante la dimostrazione degli eventuali vizi inerenti alla formazione della volontà dell'assemblea medesima (Cass. 12379/1992).

Il condomino che deduca l'invalidità di una delibera assembleare deve fornire la prova che le condizioni previste per la regolare formazione della volontà dell'assemblea non sono state rispettate (Cass. 4691/1989).

14. Sospensione dell'efficacia.

La sospensione dell'esecutività della delibera assembleare condominiale può essere concessa allorquando si appalesa un pregiudizio patrimoniale *tout court*, non dovendo il concetto di danno essere inteso in modo rigoroso e restrittivo, ovvero sia come danno "imminente e irreparabile" (Trib. Ariano Irpino 25 ottobre 2005).

Sussiste il pregiudizio irreparabile, ossia il presupposto del c.d. *periculum in mora* che, al pari di quello del c.d. *fumus boni iuris*, deve condizionare la concessione del provvedimento di sospensione dell'esecutività della delibera impugnata, allorquando non sia possibile, o sia oltremodo difficile, la riparazione in forma specifica della posizione giuridica lesa dall'esecuzione della predetta delibera.



Avverso l'ordinanza di sospensione dell'esecutività della delibera condominiale emessa ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., stante la natura cautelare di tale provvedimento e la consequenziale applicabilità del procedimento cautelare uniforme contemplato dagli artt. 669-bis ss. c.p.c., è esperibile il reclamo di cui all'art. 669-terdecies c.p.c. (*Trib. Napoli 19 novembre 2003*).

Il provvedimento di sospensione dell'esecuzione di delibera di assemblea condominiale ex art. 1137, comma 2, c.c. ha natura di misura cautelare, per la cui adozione – pur nel silenzio del testo normativo – appare necessario l'accertamento dei presupposti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*; esso configura un'ipotesi di provvedimento d'urgenza "speciale", rispetto al paradigma generale disciplinato dagli artt. 700 ss. c.p.c. (*Trib. Lecce 4 settembre 1991*).

15. Controllo di legittimità.

Il sindacato del giudice sulle delibere assunte dall'assemblea condominiale attiene alla contrarietà delle stesse alla legge o al regolamento di condominio, non essendo ammesso un apprezzamento da parte dell'autorità giudiziaria sul merito e sull'opportunità delle scelte operate dalla maggioranza (nella specie, si trattava dell'approvazione, da parte dell'assemblea condominiale, della relazione tecnica da allegare al progetto di trasformazione dell'impianto termico condominiale ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge n. 10/1991) (*Cass. 1165/1999*).

Per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c. la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 3, c.c. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione ex art. 1418 c.c., non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (*Cass. 3747/1994*).

In materia di impugnazione di delibere dell'assemblea dei condomini ex art. 1137 c.c., il sindacato del giudice è di mera legittimità, ma ciò non esclude la possibilità, anzi la necessità di un accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione assembleare, allorquando tale accertamento costituisca il presupposto indefettibile per controllare la rispondenza della delibera alla legge (nella specie, la delibera aveva per oggetto l'assunzione di un secondo portiere nel complesso condominiale, ed occorreva stabilire se si fosse



in presenza di una innovazione non consentita, oppure di un semplice adeguamento alle necessità obiettive del servizio di portierato già esistente; la suprema corte ha annullato la decisione del merito per una insufficiente valutazione al riguardo) (*Cass. 5905/1987*).

16. Eccesso di potere.

La figura dell'eccesso di potere nel diritto privato ha la funzione di superare i limiti di un controllo di mera legittimità sulle espressioni di volontà riferibili ad enti collettivi (società o condominii), che potrebbero lasciare prive di tutela situazioni di non consentito predominio della maggioranza nei confronti del singolo; essa presuppone, tuttavia, la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo, che sarebbe leso insieme all'interesse del singolo (nella specie, in applicazione del principio, la Suprema Corte ha respinto il ricorso avverso la decisione di merito, che aveva escluso il vizio della delibera assembleare, avendo questa privilegiato, nella scelta del conduttore di locali condominiali, le qualità della persona rispetto all'entità del canone) (*Cass. 4216/2014*).

La delibera dell'assemblea di condominio che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale è nulla, e non già semplicemente annullabile, senza che possa aver rilievo in senso contrario il fatto che la spesa sia modesta in rapporto all'elevato numero di condomini e all'entità complessiva del rendiconto (nella specie, si trattava di spese relative al telefono privato dell'amministratore ed all'acquisto di una licenza di software compiuta in proprio dall'amministratore) (*Cass. 18192/2009*).

Il potere d'impugnazione delle delibere condominiali, per effetto del rinvio ex art. 1139 c.c. alle norme sulla comunione ed in particolare all'art. 1109 c.c., si estende anche alla decisione approvata dalla maggioranza che rechi grave pregiudizio alla cosa comune ed ai servizi che ne costituiscono parte integrante, potendo solo entro questo limite essere valutato il merito, sotto il profilo dell'eccesso di potere, della decisione dell'assemblea condominiale (nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza della corte territoriale per avere questa rigettato, sull'assunto della non sindacabilità per eccesso di potere delle delibere condominiali, l'impugnazione della delibera con cui un condominio aveva respinto la proposta di licenziamento del custode perché assente nell'orario di lavoro in quanto impegnato in servizi a pagamento a condomini richiedenti) (*Cass. 25128/2008*).



Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante (*Cass. 5889/2001*).



Art. 1138 c.c.*

(Regolamento di condominio)

1. *Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.*
2. *Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.*
3. *Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.*
4. *Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.*
5. *Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.*

* Articolo modificato dall'art. 16, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Regolamento contrattuale. - 2. Regolamento predisposto dall'unico proprietario. - 3. Regolamento c.d. riservato. - 4. Intervento del magistrato. - 5. Forma. - 6. Interpretazione. - 7. Impugnazione. - 8. Opponibilità e trascrizione. - 9. Modifica. - 10. Violazioni. - 11. Contenuto. - 11.1. Uso delle parti comuni. - 11.2. Ripartizione delle spese. - 11.3. Decoro dell'edificio. - 11.4. Norme sull'amministrazione. - 11.5. Animali domestici. - 11.6. Limiti all'utilizzo delle proprietà esclusive. - 11.7. Individuazione delle parti dell'edificio. - 12. Rapporto di locazione.

1. Regolamento contrattuale.

Non ha natura contrattuale il regolamento che, avendo a oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune, rientra nelle attri-



buzioni dell'assemblea e, come tale, seppure sia stato approvato con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, può essere modificato dalla maggioranza dei comunisti ha invece natura di contratto normativo plurisoggettivo, che deve essere approvato e modificato con il consenso unanime dei comunisti, il regolamento quando, contenendo disposizioni che incidono sui diritti del comproprietario ovvero stabiliscono obblighi o limitazioni a carico del medesimo o ancora determinano criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali, lo stesso esorbita dalla potestà di gestione delle cose comuni attribuita all'assemblea (Cass. 13632/2010).

Il regolamento di condominio trae origine o da un patto stipulato da tutti i condomini ovvero dall'accettazione da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari (piani o porzioni di piano) del regolamento già predisposto dal venditore, unico originario proprietario del fabbricato; ne consegue che l'esistenza di tale regolamento non può ritenersi dimostrata ove non risulti né l'accettazione dei condomini nei singoli rogiti di acquisto né l'approvazione dell'assemblea di condominio (Cass. 3245/2009).

Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca; ne consegue che tale regolamento convenzionale, anche se non materialmente inserito nel testo del successivo contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio, fa corpo con esso quando sia stato regolarmente trascritto nei registri immobiliari, rientrando le sue clausole, *per relationem*, nel contenuto dei singoli contratti (Cass. 13164/2001).

2. Regolamento predisposto dall'unico proprietario.

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1138 c.c., il quale stabilisce che, quando il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento per disciplinare l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, pone tale obbligo a carico dei singoli condomini e non già a carico del venditore delle singole unità abitative, che sia anche costruttore dello stabile (nella



specie, in applicazione dell'enunciato principio, la suprema corte ha cassato la sentenza di merito che, nell'escludere la sussistenza in capo alla società venditrice di un obbligo convenzionale di redigere il regolamento condominiale, aveva tuttavia ritenuto che detto obbligo fosse ad essa direttamente imposto dall'art. 1138 c.c.) (Cass. 2742/2012).

Il regolamento convenzionale di condominio – anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio condominiale – fa corpo con esso, purché espressamente richiamato ed approvato, di modo che le sue clausole rientrano, almeno *per relationem*, nel contenuto dei singoli contratti di acquisto; e trattandosi, in questo caso, di *relatio perfecta*, in quanto il richiamo è opera di entrambi i contraenti, le singole clausole del regolamento di condominio restano fuori dalla previsione del comma 2 dell'art. 1341 c.c., che, nel sancire la necessità della specifica approvazione per iscritto di condizioni vessatorie, ha riguardo alle sole clausole, di contratti per adesione o analoghi, che risultino predisposte da una soltanto delle parti contraenti (Cass. 395/1993).

Il regolamento convenzionale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti compresi nell'edificio condominiale, fa corpo con esso, purché espressamente richiamato ed approvato, di guisa che le sue clausole rientrano *per relationem* nel contenuto dei singoli contratti di acquisto; e poiché il richiamo, *per relationem*, del contenuto del regolamento è opera di entrambi i contraenti, ne deriva che le singole clausole restano fuori della previsione legislativa del 2° comma, art. 1341 c.c. che, nel sancire la necessità della specifica approvazione, fa riferimento alle sole clausole c.d. vessatorie che risultano predisposte da una soltanto delle parti contraenti (Cass. 49/1992).

3. Regolamento c.d. riservato.

L'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente s'incarica il costruttore di predisporre, come non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto a un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte *per relationem* di ogni



singolo atto (Cass. 3104/2005).

Il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario (ed unico) proprietario dell'edificio è vincolante per gli acquirenti delle singole unità immobiliari (purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto) nella sola ipotesi che il relativo acquisto si collochi in epoca successiva alla predisposizione del regolamento stesso, e non nel periodo antecedente tale predisposizione, ancorché nell'atto di acquisto sia previsto l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando, in tal caso, uno schema negoziale definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del contratto; in questa ultima ipotesi, pertanto, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presti volontaria adesione (Cass. 856/2000).

L'obbligo dell'acquirente, previsto nel contratto di compravendita di una unità immobiliare di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, poiché è solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto ad un determinato regolamento che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, *per relationem*, di tale atto (Cass. 8486/1999).

In tema di condominio di edificio, l'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente si incarica il costruttore di predisporre, come non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere come 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 (Cass. 7359/1992).

4. Intervento del magistrato.

È ammissibile un provvedimento di urgenza *ex art. 700 c.p.c.* diretto a stabilire il termine, fissato in 60 giorni, entro cui il venditore doveva adempiere il mandato a redigere il regolamento di condominio (Pret. Roma 15 febbraio 1979).

Pur essendo obbligatoria per i condomini ai quali afferiscano più di dieci unità immobiliari separate, l'adozione di un regolamento per la disciplina dell'uso delle cose comuni e per la ripartizione delle spese, si deve escludere che l'au-



torità giudiziaria possa essere adita per la formazione del regolamento in base al semplice presupposto della sua inesistenza di fatto e quando non si sia in presenza dello stato di insoddisfazione, per ostacolo imputabile a terzi, di una pretesa concreta relativa all'approvazione di un determinato regolamento (*Trib. Palermo 26 marzo 1968*).

5. Forma.

Poiché, in materia di condominio degli edifici, il diritto di ciascun condomino sulle parti di proprietà comune può trovare limitazioni soltanto in forza del titolo di acquisto o di convenzioni, la delibera assembleare che, nel destinare un'area comune a parcheggio di autovetture, ne disciplini l'uso escludendo uno dei condomini, è nulla se il relativo verbale non è sottoscritto da tutti i condomini, atteso che la relativa determinazione, modificando il regolamento condominiale, produce vincoli di natura reale su beni immobili ed è, pertanto, soggetta all'onere della forma scritta *ad substantiam* (*Cass. 16228/2006*).

La formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della forma scritta *ad substantiam*, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138, ultimo comma, c.c. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 disp. att. c.c., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il comma 7 dell'art. 1136 c.c., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini, sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini; ne discende che il requisito della forma scritta *ad substantiam* (che non può intendersi, d'altro canto, stabilito *ad probationem*, poiché quando sia necessaria la forma scritta, la scrittura costituisce elemento essenziale per la validità dell'atto, in difetto di disposizione che ne preveda la rilevanza solo sul piano probatorio) deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto



sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini (*Cass. 18665/2004*).

Le clausole del regolamento condominiale che incidono sui diritti immobiliari dei condomini, sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni hanno natura contrattuale e, concernendo diritti immobiliari, per esse deve ritenersi imposta la forma scritta *ad substantiam*, cosicché va esclusa la possibilità di una loro approvazione mediante comportamenti concludenti dei condomini, quale la mancata contestazione della delibera condominiale che le abbia approvate da parte del condomino assente alla assemblea che ha adottato tale atto (in applicazione di siffatto principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto inopponibile al condomino il regolamento condominiale – da questi non approvato con atto scritto – che, tra l’altro, vietava la collocazione di una caldaia sul ballatoio e la collocazione di fili elettrici nell’androne del fabbricato) (*Cass. 1314/2004*).

6. Interpretazione.

I divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l’individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l’ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti (nella specie, la Suprema Corte ha riformato la decisione impugnata che, dalla presenza di una clausola del regolamento di condominio espressamente limitativa della destinazione d’uso dei soli locali cantinati e terranei a specifiche attività non abitative, aveva tratto l’esistenza di un vincolo implicito di destinazione, a carattere esclusivamente abitativo, per gli appartamenti sovrastanti, uno dei quali era stato invece adibito a ristorante-pizzeria, mediante scala di collegamento interna ad un vano ubicato al piano terra) (*Cass. 21307/2016*).

Nell’interpretare la clausola del regolamento di condominio contenente il divieto di destinare gli appartamenti a determinati usi, si deve considerare che



l'esatto significato lessicale delle espressioni adoperate può non corrispondere all'intenzione comune delle parti, allorché i singoli vocaboli utilizzati possiedano un preciso significato tecnico-scientifico, proprio di determinate nozioni specialistiche, non necessariamente a conoscenza dei dichiaranti in tutte le sue implicazioni (nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che, in presenza di una clausola recante il divieto di destinare gli appartamenti ad uso "di gabinetto di cura malattie infettive o contagiose", aveva escluso la possibilità di adibire l'immobile a studio medico dermatologico, senza tener conto dell'intero contenuto della clausola in questione e senza accertare l'effettiva destinazione dell'immobile, desumendola non da elementi di fatto concreti ma dalla sola specializzazione medica del proprietario del bene) (*Cass. 14460/2011*).

L'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che, interpretando nel suo complesso una clausola di un regolamento condominiale, aveva escluso la possibilità di ricondurre alla tipologia di utilizzazione "civile", professionale o "commerciale" la destinazione a "laboratorio di pasticceria" di un locale condominiale sito al piano interrato del relativo fabbricato, negando, con ragionamento immune da vizi logici o giuridici, che potessero al contrario rilevare talune circostanze estrinseche alla portata disciplinatoria della clausola contrattuale interpretata, come la preesistenza della anzidetta destinazione rispetto alla approvazione del regolamento condominiale ovvero la tolleranza manifestata per anni nell'esercizio dell'attività vietata e, infine, il collegamento funzionale tra l'attività di produzione artigianale di pasticcini svolta al piano interrato e quella commerciale di pasticceria esercitata al piano terreno dello stesso fabbricato) (*Cass. 17893/2009*).

L'interpretazione di un regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice di merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici per mancanza, insufficienza o contraddittorietà della motivazione; ne consegue che il ricorrente per cassazione che denunci un vizio di motivazione della sentenza sotto il profilo dell'omesso e errato esame di una disposizione del regolamento di condominio, deve precisare specificamente nel ricorso non solo il contenuto del regolamento, al-



meno nelle parti salienti, ma anche, sia pure in maniera sintetica, quali regole di ermeneutica sono state violate, al fine di consentire al giudice di legittimità il controllo della decisività del preteso errore (*Cass. 1406/2007*).

L'interpretazione di un regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice di merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici per mancanza, insufficienza o contraddittorietà della motivazione (*Cass. 9355/2000*).

7. Impugnazione.

Il regolamento di condominio c.d. 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, in situazione di litisconsorzio necessario (*Cass. 12850/2008*).

Il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche quando abbia natura contrattuale, si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettività condominiale, come atto volto ad incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività, su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico ed a porsi come fonte di obblighi e diritti non tanto per la collettività come tale quanto, soprattutto, per i singoli condomini; consegue da ciò che l'azione promossa per ottenere declaratoria della nullità, totale o parziale, del regolamento medesimo è esperibile non da e nei confronti del condominio, carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario, non potendo, altrimenti, risultare *utiliter data* l'eventuale sentenza di accoglimento (*Cass. 12342/1995*).

Il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione (accettazione da parte dei singoli acquirenti delle unità immobiliari condominiali del regolamento predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio; deliberazione dell'assemblea dei condomini votata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.) si configura, in relazione alla sua



specifica funzione di costituire una sorta di statuto convenzionale del condominio, che ne disciplina la vita e l'attività come ente di gestione (ferma l'inderogabilità di alcune norme concernenti specifici aspetti della disciplina legislativa), come atto volto ad incidere su di un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico con un complesso di regole giuridicamente vincolanti per tutti i condomini, con la conseguenza che l'azione promossa da uno o più condomini per ottenere la declaratoria di nullità del regolamento medesimo, per vizi attinenti al suo processo di formazione, deve avere come necessari contraddittori tutti gli altri condomini, non potendo altrimenti l'eventuale sentenza di accoglimento ritenersi *utiliter data* (Cass. 2590/1990).

8. Opponibilità e trascrizione.

La previsione contenuta in un regolamento condominiale convenzionale di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, deve essere ricondotta alla categoria delle servitù atipiche, e non delle *obligationes propter rem*, non configurandosi in tal caso il presupposto dell'*agere* necesse nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio; pertanto, l'opponibilità ai terzi acquirenti di tali limiti a regolata secondo le norme proprie della servitù, e dunque avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, indicando nella nota di trascrizione, ai sensi dell'art. 2659, comma 1, n. 2), c.c. e art. 2665 c.c., le specifiche clausole limitative, non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale (fattispecie di divieto di destinare le unità singole a case-famiglia, *bed & breakfast*, pensioni, alberghi o affittacamere) (Cass. 21024/2016).

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 (nella specie, la Suprema Corte, in base all'enunciato principio, ha escluso che fosse opponibile a tutti i condomini un regolamento che si trovava depositato presso uno studio notarile e che non risultava neppure trascritto nel registro di cui all'art. 1138, comma 3, c.c., secondo la formulazione *ratione temporis* applicabile) (Cass. 19798/2014).

Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro



esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che – seppure non inserito materialmente – deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (nella specie, una società aveva acquistato tutte le unità immobiliari di un edificio, tranne una; poiché all'atto dell'acquisto essa aveva dichiarato di “ben conoscere ed accettare” le pattuizioni condominiali, una delle quali recava il divieto di uso alberghiero, è stato ritenuto che legittimamente i proprietari della suddetta unità abitativa si fossero opposti a che la società adibisse l'immobile acquistato ad albergo) (*Cass. 17886/2009*).

Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che – seppure non inserito materialmente – deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (*Cass. 10523/2003*).

9. Modifica.

La modifica del regolamento di condominio deve essere fatta con forma scritta *ad substantiam* (*Cass. 12291/2011*).

In tema di comunione, non ha natura contrattuale il regolamento che, avendo a oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune, rientra nelle attribuzioni dell'assemblea e, come tale, seppure sia stato approvato con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, può essere modificato dalla maggioranza dei comunisti ha invece natura di contratto normativo plurisoggettivo, che deve essere approvato e modificato con il consenso unanime dei comunisti, il regolamento quando, contenendo disposizioni che incidono sui diritti del comproprietario ovvero stabiliscono obblighi o limitazioni a carico del medesimo o ancora determinano criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali, lo stesso esorbita dalla potestà di gestione delle cose comuni attribuita all'assemblea (*Cass. 13632/2010*).



In materia di condominio negli edifici, un regolamento c.d. contrattuale può contenere anche disposizioni di carattere solo “regolamentare” (dirette cioè a disciplinare l’uso dei beni comuni), le quali, in quanto tali, a differenza di quelle di natura “contrattuale” (e cioè delle clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero di quelle che attribuiscono ad alcuni condomini diritti maggiori rispetto agli altri, che sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei condomini), possono essere modificate dall’assemblea, con la maggioranza prescritta dall’art. 1136, comma 2, c.c. (nella specie, la corte di merito, con motivazione ritenuta dalla suprema corte congrua ed immune da vizi logico-giuridici, aveva escluso che potesse essere attribuita natura contrattuale, anziché regolamentare, ad una clausola del regolamento condominiale che stabiliva le modalità d’uso di un cortile interno condominiale (Cass. 17694/2007).

Le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, essendo esse costitutive di oneri reali o di servitù prediali da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l’opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti o di altre porzioni immobiliari dell’edificio condominiale; mentre per la variazione di clausole che disciplinano l’uso delle cose comuni è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall’art. 1136, comma 2, c.c. (nella specie, la Suprema Corte, sulla base di tali principi, ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione assembleare con la quale era stata modificata la clausola del regolamento di condominio relativa al divieto della sosta dei veicoli nel cortile comune) (Cass. 5626/2002).

Il limite al diritto di godimento spettante a ciascun condomino *iure proprietatis* sulle parti comuni, disposto dal regolamento condominiale ed accettato nei singoli atti d’acquisto, ha natura negoziale e può essere modificato solo per iscritto e con il consenso unanime dei condomini (Cass. 1830/2000).

10. Violazioni.

Al regolamento condominiale, sia pure di natura contrattuale, non sono ap-



plicabili le norme dettate per i contratti a prestazioni corrispettive e, in particolare, la disciplina dell'eccezione di inadempimento, atteso che il principio *inadimplenti non est adimplendum* trae origine dal nesso di interdipendenza che, nei contratti sinallagmatici, lega le prestazioni delle parti, mentre le obbligazioni assunte dai condomini con il regolamento contrattuale sono indipendenti l'una dall'altra e garantiscono contemporaneamente il diritto di tutti i contraenti; ne consegue che, in ipotesi di violazione del regolamento condominiale contrattuale effettuata da un condomino, ciascuno degli altri condomini può richiedere, oltre al risarcimento, la riduzione in pristino, senza che possano essere opposte eventuali violazioni del suddetto regolamento cui il richiedente medesimo abbia dato causa (Cass. 977/2000).

11. Contenuto.

11.1. Uso delle parti comuni.

La delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condomini, preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 c.c., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea; né la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta una violazione dell'art. 1138 c.c., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condomini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicendamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi (Cass. 12485/2012).

In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare di destinazione del cortile condominiale a parcheggio di autovetture dei singoli condomini, in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune, è valida-



mente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c., non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi, ed è idonea a comportare la modifica delle disposizioni del regolamento di condominio, di natura non contrattuale, relative all'utilizzazione ed ai modi di fruizione delle parti comuni (Cass. 9877/2012).

In presenza di un regolamento condominiale (per quanto di origine contrattuale) che non imponga limitazioni reciproche dei diritti dei singoli condomini, le aree scoperte comuni esistenti intorno all'edificio restano assoggettate alla normativa che regola l'uso e il godimento della cosa comune, sottoposta al principio di disponibilità da parte dell'assemblea; conseguentemente, la regolamentazione dell'uso di tali aree come parcheggio e come parco-giochi non richiede l'unanimità dei consensi, ma unicamente una deliberazione adottata con la maggioranza qualificata di cui al comma 5 dell'art. 1136 c.c. (Cass. 24146/2004).

11.2. Ripartizione delle spese.

In materia di condominio di edifici, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione di regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore (come nella specie) siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (Cass. 28679/2011).

In tema di condominio negli edifici, poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono *obligationes propter rem*, è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento – anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini – purché l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, comma 2, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso; né può rilevare, in senso impediente, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest'ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento (Cass. 19893/2011).



In materia di condominio negli edifici, la previsione, nel regolamento condominiale, dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento svincolato dall'effettivo godimento del servizio (il cui fondamento va ravvisato nell'esigenza di disincentivare il distacco quale fonte di squilibrio sotto il profilo tecnico ed economico dal riscaldamento centralizzato, ben potendo i condomini, in esplicazione della loro autonomia privata, assumere peraltro in via negoziale la prevista obbligazione corrispettiva) va ricondotta non già nell'ambito della regolamentazione dei servizi comuni, bensì in quello delle disposizioni che attribuiscono diritti o impongono obblighi ai condomini; ne consegue che essa non è modificabile da delibera assembleare, se non con l'unanimità dei consensi (*Cass. 1558/2004*).

Alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini (*Cass. 641/2003*).

11.3. Decoro dell'edificio.

In tema di supercondominio, le clausole del regolamento contrattuale che assoggettino al peso della immodificabilità ogni singola unità immobiliare oggetto di proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari, anche quando creino vincoli valevoli per gli aventi causa dalle parti originarie, non possono essere considerate nulle per violazione del principio del numero chiuso delle obbligazioni reali, giacché non costituiscono obbligazioni *propter rem*, dando, bensì, origine ad una servitù reciproca (*Cass. 14898/2013*).

Le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà; ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una



definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva (in applicazione dell'enunciato principio, la suprema corte ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva deliberato la legittimità dell'immutazione del fabbricato oggetto di causa sulla base del solo art. 1120 c.c., senza soffermarsi sulla portata dei dedotti divieti regolamentari di alterazione del decoro dell'intero complesso) (*Cass. 1748/2013*).

In materia di condominio di edifici, le norme del regolamento di natura contrattuale possono prevedere limitazioni ai diritti dei condomini, nell'interesse comune, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di esclusiva proprietà; ne consegue che, in presenza di una clausola di detto regolamento vietante variazioni all'aspetto esterno dell'immobile, è valida la delibera condominiale che vieti ad un condomino l'installazione sul balcone di sua proprietà esclusiva di una zanzariera che, per le sue caratteristiche (nel caso, formata da telaio in alluminio installato lungo il perimetro esterno del balcone dell'appartamento) risulti immediatamente visibile dall'esterno, e lesiva del decoro architettonico dell'edificio (*Cass. 8883/2005*).

11.4. Norme sull'amministrazione.

L'art. 1138, comma 4, c.c. dichiara espressamente non derogabile da parte del regolamento condominiale la disposizione posta dall'art. 1129 c.c., la quale riserva alla sola assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata del suo incarico in un anno; ne deriva la nullità della clausola del regolamento condominiale che riserva ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio, sottraendo il relativo potere di nomina e di revoca all'assemblea (*Cass. 13011/2013*).

È nulla la delibera dell'assemblea di condominio, adottata a maggioranza, che stabilisca il tasso (nella specie, nella misura del venti per cento annuo) degli interessi moratori a carico dei condomini in caso di omesso o ritardato pagamento degli oneri condominiali, potendo una siffatta disposizione essere inserita soltanto in un regolamento condominiale di natura contrattuale, approvato all'unanimità; e l'anzidetta nullità, che può essere fatta valere dal condomino interessato senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di trenta



giorni di cui all'art. 1137 c.c., inficia e travolge anche le successive delibere, nella parte in cui, ripartendo gli oneri di gestione tra i condomini in relazione al singolo anno, applicano il medesimo tasso di mora (*Cass. 10196/2013*).

In materia di condominio, la previsione contenuta nel regolamento di condominio che impone ai condomini l'obbligo di comunicare i mutamenti dei loro indirizzi e i trasferimenti delle unità immobiliari facenti parte dello stabile è pienamente legittimo, in quanto finalizzato ad una più spedita e corretta gestione dell'amministrazione condominiale, e non lesivo di alcun diritto dei condomini (*Cass. 12298/2003*).

La clausola del regolamento consortile che preveda la partecipazione all'assemblea del supercondominio non già dei singoli condomini, ma dei delegati designati per ciascun esercizio dall'assemblea di ciascun condominio facente parte del complesso, è nulla, ai sensi del combinato disposto degli art. 1138, ultimo comma, e 1136 c.c., con conseguente nullità delle delibere adottate dall'assemblea consortile in tal modo costituita (nella specie, la nullità, sotto tale profilo, della delibera consortile è stata rilevata d'ufficio dalla corte di legittimità, in base al rilievo che, avendo il supercondominio agito per l'esecuzione della delibera impugnata, la nullità era rilevabile anche d'ufficio dal giudice, in ogni stato e grado del giudizio) (*Cass. 15476/2001*).

11.5. Animali domestici.

Il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo tali regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva (*Cass. 3705/2011*).

In tema di condominio di edifici il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva, sicché in difetto di un'approvazione unanime le disposizioni anzidette sono inefficaci anche con riguardo a quei condomini che abbiano concorso con il loro voto favorevole alla relativa approvazione, giacché le manifestazioni di voto in esame, non essendo confluite in un atto collettivo valido ed efficace,



costituiscono atti unilaterali atipici, di per sé inidonei ai sensi dell'art. 1987 c.c. a vincolare i loro autori, nella mancanza di una specifica disposizione legislativa che ne preveda l'obbligatorietà (*Cass. 12028/1993*).

È legittima la clausola del regolamento che impedisce ai condomini di utilizzare l'ascensore se accompagnati dai propri animali domestici; ciò in quanto l'art. 1138, comma 5, c.c. fissa soltanto un limite alla potestà regolamentare incidente sulla proprietà singola, senza recare alcuna disciplina sull'uso delle parti comuni, sicché tale disciplina ben può essere contenuta nel regolamento di condominio nel senso pure di escludere la facoltà di servirsi dell'ascensore trasportando con sé animali domestici (*Trib. Monza 28 marzo 2017*).

Il divieto previsto dall'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. (a mente del quale “le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici”), introdotto dalla legge di riforma del condominio n. 220/2012, è applicabile a tutte le disposizioni con esso contrastanti, indipendentemente sia dalla natura del regolamento che le contiene (contrattuale o assembleare) sia dal momento (anteriore o posteriore alla novella del 2012) in cui il regolamento è stato adottato (fattispecie nella quale, sulla scorta dell'enunciato principio, il giudicante ha dichiarato la nullità di clausola regolamentare contraria al principio generale sancito dall'art. 1138 citato) (*Trib. Cagliari 21 luglio 2016*).

L'entrata in vigore della nuova normativa comporta la nullità delle clausole in contrasto con essa. Il risultato è dunque che la nuova norma di cui all'art. 1138, comma 5, c.c. è destinata ad operare non solo per i regolamenti futuri, ma anche per quelli attualmente in uso, travolgendo tutti i divieti e le limitazioni vigenti (*Giud. Pace Pordenone 21 luglio 2016*).

11.6. Limiti all'utilizzo delle proprietà esclusive.

Non rientrano nella competenza per materia del giudice di pace, ai sensi dell'art. 7, comma 3, n. 3), c.p.c., le controversie relative a rapporti fra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in tema di immissioni, qualora, a sostegno della domanda, non venga dedotta l'intollerabilità delle immissioni ai sensi dell'art. 844 c.c., bensì la violazione di una specifica prescrizione contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, costitutiva di servitù reciproche, che, imponendo limitazioni al godimento degli appartamenti di proprietà esclusiva, vieti in essi l'esercizio di determinate attività lavorative (*Cass. 1064/2011*).



Le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco, tale da non lasciare alcun margine di incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni (Cass. 16832/2009). In tema di condominio negli edifici, l'obbligo assunto dai singoli condomini in sede di approvazione del regolamento contrattuale, di non eseguire sul piano o sulla porzione di piano di proprietà esclusiva attività che rechino danno alle parti comuni (nella specie, obbligo di non eseguire, sul piano o sulla porzione di proprietà esclusiva, attività che rechino danni alle parti comuni) ha natura di obbligazione *propter rem*, la cui violazione, pur se protratta oltre venti anni, non determina l'estinzione del rapporto obbligatorio e dell'impegno a tenere un comportamento conforme a quello imposto dal regolamento onde è sempre deducibile, stante il carattere permanente della violazione, il diritto degli altri condomini di esigere l'osservanza di detto comportamento, potendosi prescrivere soltanto il diritto al risarcimento del danno derivante dalla violazione dell'obbligo in questione (Cass. 15763/2004).

Tenuto conto che sono legittime le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, purché formulate in modo espresso o comunque non equivoco - sì da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni - le norme regolamentari possono imporre limitazioni al godimento degli immobili di proprietà esclusiva secondo criteri anche più rigorosi di quelli stabiliti, in tema di immissioni lecite, dall'art. 844 c.c.; ne consegue che in tal caso la liceità o meno dell'immissione deve essere determinata non sulla base della norma civilistica generale ma alla stregua del criterio di valutazione fissato dal regolamento (nella specie, la Suprema Corte ha ritenuto corretta la decisione dei giudici di appello secondo cui la destinazione di un appartamento a studio medico dentistico non violava la norma del regolamento condominiale di natura contrattuale che vietava l'esercizio negli immobili di proprietà esclusiva di attività rumorose maleodoranti ed antiigieniche, atteso che l'attività espletata non presentava in concreto tali caratteri) (Cass. 23/2004).

Qualora il regolamento condominiale, di natura contrattuale e regolarmente trascritto (e, quindi, vincolante per tutti i successivi acquirenti nonché per i conduttori), vieti l'utilizzazione dei locali di proprietà individuale per l'esercizio



di attività contrarie alla tranquillità della collettività dei condomini, è legittima la delibera condominiale che vieti lo svolgimento nei predetti locali dell'attività di birreria con musica di sottofondo, a nulla rilevando né la circostanza che la normativa di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447, sull'inquinamento acustico, non classifichi l'attività di birreria tra quelle rumorose, né l'assenza di immissioni vietate ai sensi dell'art. 844 c.c., ben potendo le norme regolamentari di natura contrattuale imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva diverse o maggiori rispetto a quelle stabilite dalla norma citata, e dovendo, d'altra parte, la valutazione della lesività dell'attività in questione attenersi a parametri più rigorosi rispetto al criterio della normale tollerabilità ed estendersi, oltre che alle immissioni acustiche, anche a tutti i possibili elementi di disturbo per la collettività condominiale (Cass. 4963/2001).

Con il regolamento condominiale possono esser costituiti pesi a carico di unità immobiliari di proprietà esclusiva e a vantaggio di altre unità abitative, cui corrisponde il restringimento e l'ampliamento dei poteri dei rispettivi proprietari, o possono imporsi prestazioni positive a carico dei medesimi e a favore di altri condomini o di soggetti diversi, ovvero possono limitarsi il godimento o l'esercizio dei diritti del proprietario dell'unità immobiliare; nel primo caso è configurabile un diritto di servitù, trascrivibile nei registri immobiliari; nel secondo un onere reale e nel terzo un'obbligazione *propter rem*, non trascrivibili; il divieto di adibire l'immobile ad una determinata destinazione, ovvero di esercitarvi determinate attività è inquadrabile in quest'ultimo istituto, e il corrispondente diritto è prescrivibile se il creditore non lo esercita per il periodo predeterminato dalla legge (Cass. 11684/2000).

11.7. Individuazione delle parti dell'edificio.

In tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini (Cass. 26468/2007).



Con il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, può essere attribuita la comproprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c., a tutti i condomini o soltanto a quelli cui appartengono alcune determinate unità immobiliari; in tal caso colui al quale sia trasferita la proprietà di uno di tali immobili, diviene comproprietario della cosa in base al regolamento condominiale anche se di essa non vi sia alcun accenno nel titolo d'acquisto e tale qualità è opponibile a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unità immobiliari (*Cass. 15794/2002*).

Con riguardo all'impianto di fognatura di un edificio in condominio l'indagine diretta a stabilire se il condomino che non utilizzi detto impianto, per essere l'unità abitativa di sua proprietà collegata con l'impianto idrico sanitario di altro condominio, sia egualmente comproprietario dell'impianto condominiale e quindi, in applicazione dell'art. 1123 c.c., sia tenuto a concorrere nelle spese inerenti alla sua conservazione, va condotta in base ai criteri indicati nell'art. 1117 c.c. sull'individuazione delle parti comuni dell'edificio, tenendo conto che la comunione di detto impianto ove debba essere negata in base alla citata norma può essere riconosciuta per effetto di diversa previsione del regolamento condominiale, quando esso abbia natura contrattuale perché predisposta dall'originario unico proprietario dell'edificio e poi accettato con i singoli atti di acquisto, ovvero perché adottato con il consenso unanime di tutti i partecipanti, manifestato nelle debite forme (*Cass. 13160/1991*).

12. Rapporto di locazione.

In tema di condominio di edifici, il conduttore di un immobile sito nel fabbricato condominiale può obbligarsi nei confronti del condominio, mediante accordo con lo stesso, a rispettare un regolamento di condominio non impegnativo per il condomino locatore (nella specie, la Suprema Corte ha, tuttavia, escluso la configurabilità di detto accordo in presenza di una sottoscrizione unilateralmente apposta dal conduttore sul contratto di compravendita relativo all'unità immobiliare locata e contenente il richiamo al regolamento, non costituendo tale sottoscrizione l'accettazione di una proposta proveniente dal condominio ed a quest'ultimo comunicata) (*Cass. 10185/2012*).



Il regolamento di condominio può prevedere l'orario di chiusura degli esercizi commerciali svolti nei locali privati dei condomini e, in caso di locazione dell'immobile, il condomino-locatore è responsabile dell'inadempimento dell'obbligo assunto con l'accettazione del regolamento, a causa dell'omessa diligenza nel chiedere la risoluzione del contratto di locazione a fronte dei comportamenti illeciti del conduttore, in relazione alle circostanze che indicano il limite cui la coscienza sociale pretende debba adeguarsi il comportamento del debitore (*Cass. 11383/2006*).

In tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario; peraltro, nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, il proprietario è tenuto a partecipare, quale litisconsorte necessario, nel relativo giudizio in cui si controverta in ordine all'esistenza ed alla validità del regolamento, in quanto le suddette limitazioni costituiscono oneri reali o servitù reciproche che, in quanto tali, afferiscono immediatamente al bene (*Cass. 4920/2006*).

In tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore; peraltro, solo nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario; tale situazione non si verifica invece nell'ipotesi in cui convenuto in giudizio sia soltanto il proprietario del locale e non anche il conduttore dello stesso, nei confronti del quale non vi sia stata pertanto richiesta di cessazione immediata dell'uso cui è adibito il negozio (*Cass. 16240/2003*).

Nel caso di violazione di disposizioni legittimamente contenute nel regolamento condominiale che stabiliscano il divieto di destinare singoli locali dell'edificio a determinati usi, il condominio può chiedere nei diretti confronti del conduttore di un appartamento del fabbricato condominiale la cessazione della destinazione abusiva e l'osservanza in forma specifica delle istituite limitazioni, in quanto il conduttore non può trovarsi, rispetto al condominio, in posizione diversa da quella del condomino suo locatore, e ciò alla sola condizione che sia approvata l'operatività della clausola limitativa, o, in altri termini, la sua opponibilità al



condomino locatore; il conduttore che sia costretto ad astenersi dall'esercizio dell'attività vietata sarà, peraltro, legittimato ad agire per il risarcimento del danno subito nei confronti del locatore che, dando il proprio consenso, necessario per l'approvazione all'unanimità della disposizione regolamentare di divieto, abbia violato gli obblighi contrattuali assunti (*Cass. 15756/2001*).



Art. 1139 c.c.

(Rinvio alle norme della comunione)

1. Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.



Art. 61 disp. att. c.c.

1. Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio.

2. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

SOMMARIO: 1. Costituzione del condominio. – 2. Concetto di edificio autonomo. – 3. Scioglimento disposto dal giudice. – 4. Scioglimento deliberato dall'assemblea.

1. Costituzione del condominio.

In tema di condominio, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 c.c. (nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, che aveva escluso che la ricorrenza di un condominio – sia pure c.d. minimo – in presenza di due appartamenti a schiera, facenti parte del medesimo immobile, costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato in virtù di una sola licenza edilizia e dotato di fondamenta, strutture portanti e tetto unitari e separati tra loro in linea verticale, da terra al soffitto della mansarda, da una tramezzatura divisoria) (Cass. 27360/2016).

In tema di condominio, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio, elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 c.c., alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominialità di un seminterrato non è esclusa per il solo fatto che



le costruzioni sovrastanti siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 (*Cass. 18344/2015*).

In caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento di alcune unità immobiliari dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione *pro indiviso* di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano – in tale momento costitutivo del condominio – destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal titolo non risulti, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri (*Cass. 26766/2014*).

Le disposizioni in materia di condominio – e non quelle in tema di associazioni non riconosciute – possono legittimamente considerarsi applicabili al consorzio costituito tra proprietari d'immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, pur appartenendo indiscutibilmente il consorzio alla categoria delle associazioni, non esistendo schemi obbligati per la costituzione di tali enti, ed assumendo, per l'effetto, rilievo decisivo la volontà manifestata dagli stessi consorziati con la regolamentazione contenuta nelle norme statutarie (*Cass. 3665/2001*).

2. Concetto di edificio autonomo.

La costituzione di condomini separati, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., presuppone un'autonomia materiale ed anche funzionale della parte dell'immobile o degli immobili oggetto del condominio originario, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. (*Cass. 24380/2010*).

A norma degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche



restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c.; il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi" esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, dev'essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo; la sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'art. 62 citato, il quale fa riferimento all'art. 1117 c.c. (parti comuni dell'edificio in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi); in questo ultimo caso, l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza, in comune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi; al di fuori di tali interferenze di carattere amministrativo espressamente previste dalla legge, se la separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, e da escludere, in tale ipotesi che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa (Cass. 1964/1963).

3. Scioglimento disposto dal giudice.

L'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del condominio, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., solo quando l'immobile sia divisibile in parti strutturalmente autonome, ciò che è escluso dall'esistenza di interferenze materiali involgenti elementi strutturali essenziali (quali fondazioni, facciata e perimetro) (Cass. 21686/2014).

In tema di condominio di edifici, poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o minore comodità di uso, cui fa riferimento l'art. 1119 c.c. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata, oltre che con riferimento all'originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materia-



lità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione (nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito la quale, con motivazione ritenuta congrua, aveva disposto lo scioglimento del condominio relativamente al giardino circostante l'edificio, alla soffitta ed allo scantinato della casa, e deciso di non procedere, invece, alla divisione della terrazza comune) (Cass. 867/2012).

Alla stregua di una corretta interpretazione degli art. 61 e 62 disp. att. c.p.c., l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento di un condominio solo quando il complesso immobiliare sia suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, mentre, laddove la divisione non sia possibile senza previa modifica dello stato delle cose mediante ristrutturazione, lo scioglimento e la costituzione di più condomini separati possono essere approvati soltanto dall'assemblea con un numero di voti che sia espressione di due terzi del valore dell'edificio e rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio (Cass. 27507/2011).

La rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 1131, comma 2, c.c., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio prevista dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. (Cass. 1460/2008).

L'art. 784 c.p.c. è norma speciale rispetto all'art. 1131, comma 2, c.c., e pertanto, malgrado quest'ultima disposizione conferisca all'amministratore di condominio la legittimazione passiva per qualunque azione, se un condomino chiede lo scioglimento della comunione su un bene comune e la conseguente modifica dell'uso di esso, è necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, onde tutelare più intensamente le loro ragioni nella trasformazione delle rispettive facoltà di godimento (Cass. 4655/1998).

4. Scioglimento deliberato dall'assemblea.

La disposizione di cui all'art. 61 disp. att. c.c. – la quale prevede la possibilità di scissione, in base a deliberazione assembleare adottata a maggioranza, di un unico condominio originario in più condomini – ha natura eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione; pertanto, essa non può essere utilizzata analogicamente per attuare l'inversa ipotesi di fusione in un unico



condominio di più edifici autonomi (*Cass. 11276/1995*).

Nel caso in cui sia stato costituito un unico condominio per un complesso edilizio composto da edifici aventi autonomia strutturale, senza un titolo convenzionale costitutivo di comunione su tutte le parti comuni delle singole unità, la successiva separazione dei condominii non opera uno scioglimento di comunione, bensì una semplice ricognizione delle situazioni di comunione legale nascenti ai sensi dell'art. 1117 c.c. su ciascun edificio; la separazione di condominii, deliberata nel presupposto di un'autonomia strutturale delle parti del complesso edilizio costituente oggetto di un originario condominio unico, ma non accompagnata da comportamenti incidenti sul possesso, non toglie rilevanza, anche agli effetti dell'usucapione, al preesistente possesso delle cose comuni esercitato da un condomino mediante l'unificazione di più appartamenti contigui che a seguito della separazione si trovano ricompresi in condominî diversi (*Cass. 4439/1982*).

Il "terzo" dei proprietari, su domanda dei quali può chiedersi la separazione di parte dell'edificio in condominio, a norma del secondo comma art. 61 disp. att. c.c., deve intendersi riferito al numero dei comproprietari della parte da staccare e non alle quote da ciascuno di essi rappresentate; finchè perdura il vincolo condominiale, lo scioglimento parziale della comunione può essere deliberato soltanto all'unanimità, non potendo gli atti a maggioranza avere mai forza contrattuale; è, quindi, da escludere che singoli condomini possano imporre agli altri, contro la loro volontà, una divisione (parziale) di aree comuni o di locali comuni, nè al giudice è consentito di 'interferire nella sfera dell'autonomia prevista in vari condomini nel senso che egli, sia pure su domanda di alcuni di essi, possa sostituirsi alla volontà di tutti (*Cass. 397/1974*).

Anche ammettendo il ricorso all'autorità giudiziaria nell'ipotesi in cui la separazione non possa farsi se non adottando modifiche o realizzando opere, la sentenza sarebbe comunque *inutiliter data*, non potendo il magistrato adito disporre dette innovazioni; peraltro, riconoscendo il potere di disporre lo scioglimento del condominio per via giudiziaria anche in tale ipotesi, non vi sarebbe stato motivo di richiedere una maggioranza speciale per la delibera dell'assemblea, ben potendo la minoranza interessata allo scioglimento direttamente rivolgersi al giudice, il quale, quand'anche l'assemblea volesse decidere negativamente, potrebbe optare per lo scioglimento o, ancora, potrebbe sostituirsi ad essa disponendo quelle modifiche e quelle opere necessarie perché l'edificio possa avere la necessaria autonomia (*Trib. Napoli 2 agosto 1974*).



Art. 62 disp. att. c.c.

1. *La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice.*
2. *Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso.*

SOMMARIO: 1. Effetti dello scioglimento del condominio. – 2. Supercondominio.

1. Effetti dello scioglimento del condominio.

L'art. 62 disp. att. c.c. che, nel caso di sostituzione di più condomini separati ad un unico preesistente condominio, assoggetta alla disciplina del condominio negli edifici (piuttosto che alle norme sulla comunione) quelle, tra le cose indicate dall'art. 1117 c.c., rimaste in comunione, al servizio di tutti, deve ritenersi applicabile anche nei casi in cui in seguito allo scioglimento della comunione i singoli immobili siano rimasti in proprietà solitaria; pertanto, nel caso di divisione di un edificio soggetto al regime del condominio in porzioni aventi le caratteristiche di edifici autonomi, sulle parti rimaste in comproprietà degli originari partecipanti nonostante lo scioglimento del condominio, in difetto di espresso mutamento del titolo continua ad applicarsi la disciplina del condominio di edifici con la conseguenza che il tratto di accesso, racchiuso dalle costruzioni in proprietà esclusiva e destinato a dare ad esse il passaggio, in quanto compreso nella comproprietà *ex art. 1117 c.c.*, viene usato *jure proprietatis* e non *jure servitutis* dai comproprietari, che possono procedere all'apertura di nuove porte attraverso il muro delimitante i fabbricati insistenti sull'accesso medesimo, quale legittima utilizzazione della cosa comune a norma dell'art. 1102 c.c. (*Cass. 3102/1993*).

Dato il valore di atto ricognitivo dello scioglimento del condominio di edificio, secondo la previsione degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., con la costituzione di condomini separati per le parti di detto edificio che presentino i connotati di autonomi e distinti edifici, il singolo condomino, il quale proprietario di più appartamenti, ricadenti, per l'avvenuto scioglimento in edifici distinti, li abbia unificati (abbat-



tendo un muro divisorio) prima dello scioglimento stesso, può ritenersi obbligato alla separazione degli appartamenti medesimi, ovvero autore di un'indebita imposizione di servitù, per il fatto di continuare ad utilizzare determinate cose comuni di ciascun distinto edificio per l'intera sua proprietà esclusiva, salvo che ricorra la dimostrazione dell'insussistenza della distinzione degli edifici, e la ricorrenza, in realtà, di un unico edificio; peraltro, qualora manchi tale dimostrazione, sicché debba ritenersi che si tratti di edifici effettivamente distinti, con conseguente legittimità dello scioglimento dell'unico condominio e della costituzione di condominii separati, l'unificazione degli appartamenti, in data anteriore allo scioglimento stesso, implica il protrarsi di una situazione possessoria iniziata con buona fede, ed in forza di titolo astrattamente idoneo all'acquisto del diritto reale, anche ai fini dell'usucapione decennale (*Cass. 4439/1982*).

Nei casi di scioglimento del condominio mediante deliberazione dell'assemblea e costituzione di condomini separati con il permanere in comune fra gli originari partecipanti di alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., la disciplina condominiale unitaria persiste riguardo a dette cose, con la conseguenza che resta attribuito all'assemblea unitaria originaria, ed esula dai poteri delle assemblee di condomini separati, il provvedere all'approvazione delle spese ad esse relative (concernenti, nella specie, gli impianti di riscaldamento, di forza motrice ed idrico) e alla loro ripartizione fra i condomini (*Cass. 1440/1981*).

Nel caso di scioglimento del condominio di un edificio e di costituzione di condominii separati per le parti di esso che hanno caratteristiche di edifici autonomi, restando in comune alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., la modificazione delle tabelle comportata dalla separazione si riduce al risultato di un mero calcolo aritmetico, che non altera le proporzioni originarie tra i valori delle porzioni in proprietà individuale, sicché il riferimento alla tabella a suo tempo predisposta per il condominio unitario deve ritenersi pienamente consentito al giudice del merito ai fini dell'indagine a lui demandata, ove risulti - ovvero non sia contestata - la rispondenza di tale tabella ai principi dell'art. 1123 c.c. e in particolare a quelli del comma 2 e dell'ultimo comma (*Cass. 3097/1974*).

2. Supercondominio.

Poiché ai fini della configurabilità del supercondominio non è indispensabile l'esistenza di beni comuni, essendo invece sufficiente l'esistenza di servizi comuni a più edifici, deve ritenersi che sussista un supercondominio nel caso in



cui siano comuni a due edifici in condominio i servizi di illuminazione, di rimozione rifiuti e di portineria (Cass. 19800/2014).

Ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere *ipso iure et facto*, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti; si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione (Cass. 19939/2012).

Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condominii, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. supercondominii), legati tra loro dalla esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.), in rapporto di accessorietà con i fabbricati, si applicano a dette cose, impianti, servizi le norme sul condominio negli edifici, e non quelle sulla comunione in generale (Cass. 9096/2000).

Posto che le norme riguardanti le "cose comuni" sono applicabili anche ai "servizi comuni" (nella specie, il servizio di portierato), la loro soppressione (il licenziamento del portiere) o scioglimento devono essere deliberati con la partecipazione di tutti i proprietari delle singole unità immobiliari facenti capo al supercondominio, anche se organizzati in distinti condominii (Cass. 7286/1996). Qualora un complesso residenziale, composto da più palazzine, ciascuna con un proprio distinto condominio e propri organi rappresentativi, abbia spazi e manufatti in godimento comune, questi debbono ritenersi soggetti al regime della comunione in genere, non a quello del condominio degli edifici, difettandone i relativi presupposti; pertanto, la nomina di un amministratore dei beni comuni, anche al fine della sua legittimazione ad agire per la tutela dei medesimi, non può discendere da deliberazione resa a norma dell'art. 1136 c.c., ma postula una manifestazione di volontà di tutti i partecipanti, ovvero le diverse procedure all'uopo contemplate dal regolamento contrattuale della comunione (Cass. 2923/1989).



Art. 63 disp. att. c.c. *

1. *Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.*
2. *I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.*
3. *In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.*
4. *Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*
5. *Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.*

* Articolo modificato dall'art. 18, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. **Attribuzione dell'amministratore.** - 2. **Prescrizione del credito.** - 3. **Momento di insorgenza del debito.** - 4. **Peculiarità del procedimento monitorio.** - 5. **Presupposti per il decreto ingiuntivo.** - 6. **Clausola di provvisoria esecuzione.** - 7. **Individuazione della competenza.** - 8. **Delibera approvativa della spesa.** - 9. **Informazione sulle morosità ai creditori.** - 10. **La preventiva escussione dei condomini morosi.** - 11. **Azione nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti.** - 12. **Pignoramento del conto corrente condominiale.** - 13. **Sospensione dei servizi per mora ultrasemestrale.** - 14. **Vendita dell'unità immobiliare.** - 15. **Rapporto di locazione.** - 16. **Regime di usufrutto.** - 17. **Apparenza del diritto.**

1. Attribuzione dell'amministratore.

L'amministratore di un condominio è legittimato ad agire - ed a chiedere, perciò, l'emissione del decreto ingiuntivo previsto dall'art. 63 disp. att. c.c. - contro



il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali, una volta che l'assemblea condominiale abbia deliberato sulla loro ripartizione, nonostante la mancanza dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea medesima; e, poiché la fonte di tale potere discende dall'approvazione assembleare del piano di ripartizione, non v'è ragione di distinguere tra gli oneri condominiali relativi a spese ordinarie e quelli riguardanti le spese straordinarie (*Cass. 27292/2005*). La riscossione dei contributi condominiali in base ad una deliberazione dell'assemblea di approvazione del relativo stato di ripartizione rientra tra le attribuzioni dell'amministratore (artt. 1130 e 1131 c.c.) il quale per ottenerne il pagamento può avvalersi del decreto ingiuntivo nell'interesse comune senza necessità di una preventiva autorizzazione dell'assemblea, ed a fortiori può impugnare la sentenza che sia stata emessa nel giudizio nel quale abbia rivestito la qualità di parte (*Cass. 29/2000*).

2. Prescrizione del credito.

Le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale *ex art. 2948, n. 4*, c.c., con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condomino (*Cass. 4489/2014*).

I pagamenti periodici relativi alle spese fisse per la pulizia e la manutenzione del fabbricato condominiale attengono all'obbligazione del singolo condomino nei confronti della collettività condominiale e rientrano nella previsione dell'art. 2948, n. 4), c.c., con la conseguenza del loro assoggettamento alla prescrizione breve quinquennale (*Cass. 12596/2002*).

L'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, qualora la ripartizione delle spese sia avvenuta soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1135, n. 3), c.c., sorge soltanto dal momento della approvazione della delibera assembleare di ripartizione delle spese; ne consegue che la prescrizione del credito nei confronti di ciascun condomino inizia a decorrere soltanto dalla approvazione della ripartizione delle spese e non dell'esercizio di bilancio (*Cass. 11981/1992*).

3. Momento di insorgenza del debito.

In tema di riparto delle spese condominiali concernenti lavori di manutenzione



straordinaria sulle parti comuni (nella specie, alla facciata), laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi dei lavori gravano – secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, che non si siano diversamente accordati tra di loro alla luce di patti comunque inopponibili al condominio – su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione; né rileva, in senso contrario, che la vendita sia avvenuta prima dell'approvazione di tutti gli stati di ripartizione dei lavori, ovvero prima che il condomino che aveva approvato la suddetta delibera abbia assolto integralmente ai propri oneri verso il condominio, trattandosi di circostanze ostative unicamente all'emissione, nei confronti dell'alienante – che non è più condomino – di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., ma non estintiva del debito originario del cedente, che rimane azionabile nei suoi confronti in sede di processo di cognizione o di ingiunzione ordinaria (fattispecie anteriore alla novella apportata dalla legge n. 220/2012) (Cass. 15547/2017).

Nei confronti del condominio, il condomino alienante risponde del mancato pagamento dei contributi maturati quando egli era proprietario dell'unità immobiliare, ma che siano stati approvati con delibera successiva all'alienazione; ciò in quanto l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, atteso il carattere meramente dichiarativo di tali delibere, ma dal momento in cui sia sorta la necessità della spesa, ovvero la concreta attuazione dell'attività di manutenzione (Cass. 23345/2008).

L'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali, tale per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini è il frutto di una semplice operazione matematica (Cass. 15288/2005).

Nel caso di alienazione di unità immobiliare sita in edificio condominiale, a contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni è tenuto chi riveste



la qualità di condomino nel momento in cui si rende necessario provvedere alla conservazione della cosa e, per conseguenza, si eseguono i lavori, non rilevando la data di approvazione della spesa da parte dell'assemblea dei condomini, né quella successiva di ripartizione della spesa stessa (*Cass. 6323/2003*).

L'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e sorge quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione per il compimento di una determinata attività di gestione (nella specie, avendo il condomino ammesso di non avere pagato le quote richieste e non contestato il loro ammontare, è stata ritenuta superflua e priva di fondamento ogni altra questione, ivi compresa quella concernente la nullità delle deliberazioni assembleari poste a fondamento del decreto ingiuntivo emanato nei suoi confronti (*Cass. 857/2000*)).

4. Peculiarità del procedimento monitorio.

È manifestamente infondata, in relazione agli artt. 3 e 24 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., nella parte in cui consente all'amministratore del condominio di richiedere ed ottenere, con procedimento sommario, il decreto monitorio provvisoriamente esecutivo nei confronti del condomino moroso nel pagamento delle quote per spese comuni (*Corte Cost. 40/1988*).

In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà dell'immobile, l'alienante perde la qualità di condomino e poiché l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali è collegato al rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile, alla perdita di quella qualità consegue che non possa essere chiesto né emesso nei suoi confronti il decreto ingiuntivo riferito al preventivo di spesa per l'anno successivo approvato dopo tale vendita (nella specie, la delibera assembleare di approvazione dei preventivi, da cui era conseguito il decreto ingiuntivo opposto, era stata provata in data successiva alla stipula dell'atto di vendita, ma antecedentemente alla sua trascrizione nella Conservatoria dei registri immobiliari) (*Cass. 23686/2009*).

In caso di trasferimento dell'unità immobiliare, il decreto ingiuntivo per il recupero dei contributi condominiali maturati prima della cessione e non pagati



dal condomino alienante non può essere emesso nei confronti di quest'ultimo, poiché, dal momento in cui il trasferimento venga reso noto al condominio, lo status di condomino si configura in capo all'acquirente, quale unico soggetto legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnarne le deliberazioni (*Cass. 23345/2008*).

Qualora l'opponente a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. per il pagamento di contributi condominiali contesti la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione (verbale della delibera assembleare), incombe all'amministratore del condominio, in quanto attore, l'onere di dimostrare i fatti costitutivi del credito con la produzione di tutti gli opportuni documenti (*Cass. 7569/1994*).

5. Presupposti per il decreto ingiuntivo.

In tema di riscossione degli oneri condominiali, non costituisce motivo di revoca dell'ingiunzione, ottenuta sulla base della delibera di approvazione di una spesa, la mancata approvazione del relativo stato di riparto, atteso che le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condomini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., cosicchè ricorrono le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito che consentono al condominio di richiederne il pagamento con procedura monitoria nei confronti del singolo condomino (*Cass. 4672/2017*).

La deliberazione dell'assemblea condominiale di ripartizione della spesa, finalizzata alla riscossione dei conseguenti oneri dei singoli condomini, costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito, legittimando, senz'altro, non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del singolo condomino a pagare le somme all'esito del giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, il cui ambito sia ristretto solamente alla verifica dell'esistenza e dell'efficacia della deliberazione assembleare medesima relativa all'approvazione della spesa e alla ripartizione degli inerenti oneri (*Cass. 27292/2005*).

Per l'emissione del decreto ingiuntivo costituisce prova scritta qualsiasi documento proveniente dal debitore o dal terzo, che abbia intrinseca legalità e sia idoneo a dimostrare il diritto fatto valere; pertanto, l'amministratore condominiale può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo per i contributi dovuti dai condomini anche in base alle "ricevute" di pagamento mensili, ma in questo caso non può ottenere la clausola di immediata esecutività ex art. 63 disp. att.



c.c. e per la quale è necessaria l'allegazione dello stato di ripartizione della spesa approvata dall'assemblea (*Cass. 4638/2001*).

Il condomino opponente a decreto ingiuntivo emesso ex art. 63 disp. att. c.c. per il pagamento di contributi condominiali, sulla base di una deliberazione assembleare non impugnata nel termine di cui all'art. 1137 c.c., non può contestare il titolo dell'avversa pretesa con il dedurre l'inosservanza dei termini previsti dalla legge o dal regolamento condominiale per la convocazione della relativa adunanza, posto che l'irregolarità denunciata è suscettibile di dar luogo ad un'annullabilità che può essere denunciata nel termine di cui all'art. 1137 citato, con la conseguenza che, in mancanza di impugnazione, l'efficacia della deliberazione diviene incontestabile (*Cass. 3302/1993*).

Per la riscossione dei contributi condominiali, l'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea, soltanto fino a che l'esercizio cui tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo altrimenti agire in base al consuntivo della gestione annuale (*Cass. 1789/1993*).

6. Clausola di provvisoria esecuzione.

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo vertente su materie per le quali è obbligatorio l'esperimento della mediazione, grava sul debitore opponente il relativo onere, avendo questi l'interesse all'instaurazione e alla prosecuzione del processo ordinario di cognizione, a pena di improcedibilità dell'opposizione (*Cass. 24629/2015*).

Il verbale di un'assemblea condominiale contenente l'indicazione delle spese occorrenti per la conservazione o l'uso delle parti comuni costituisce prova scritta idonea per ottenere decreto ingiuntivo pur in mancanza dello stato di ripartizione delle medesime, necessario per l'ulteriore fine di ottenere anche la clausola di provvisoria esecuzione del provvedimento, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (*Cass. 15017/2000*).

L'amministratore può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo per i contributi dovuti dai condomini non solo in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, ma anche in base a prospetti mensili delle spese condominiali non contestati, ma in questo secondo caso non può ottenere la clausola di immediata esecuzione nonostante opposizione (*Cass. 3296/1996*).



7. Individuazione della competenza.

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima viene contestata nella sua globalità, sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata; ove, invece, il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità (Cass. 17278/2011).

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna far riferimento all'importo contestato relativamente alla sua singola obbligazione e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione della competenza, occorre porre riguardo al *thema decidendum*, invece che al *quid disputandum*, per cui l'accertamento di un rapporto che costituisce la *causa petendi* della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa (Cass. 6363/2010).

Ai fini della determinazione della competenza per valore riguardo a una controversia avente a oggetto la contestazione del riparto di una spesa deliberata dall'assemblea condominiale, occorre distinguere l'ipotesi in cui il condomino agisca per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo personale di pagare la quota a suo carico sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, da quella in cui il condomino abbia invece dedotto per qualsiasi diverso titolo l'insussistenza della propria obbligazione; nel primo caso, la contestazione deve intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto implicato dalla delibera e al valore della stessa deve farsi riferimento ai fini della individuazione del giudice competente, giacché il *thema decidendum* non riguarda l'obbligo del singolo condomino, bensì l'intera spesa oggetto della delibera-



zione, la cui validità non può essere riscontrata solo in via incidentale, mentre nel secondo, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità (Cass. 1201/2010).

Nella controversia promossa da un condomino nei confronti del condominio al fine di sentir dichiarare l'inesistenza dell'obbligo di pagare la propria quota di spesa deliberata in via generale per tutti i condomini sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, la contestazione deve intendersi necessariamente estesa all'invalidità dell'intero rapporto, il cui complessivo valore è quello rilevante ai fini della determinazione della competenza, atteso che il *thema decidendum* finisce per riguardare non il solo obbligo del singolo, ma l'intera spesa oggetto della deliberazione, la cui validità non può formare oggetto di riscontro in via meramente incidentale (Cass. 21703/2004).

In una controversia tra un condomino ed il condominio avente ad oggetto il criterio di ripartizione di una parte soltanto della complessiva spesa deliberata dall'assemblea, il valore della causa si determina in base all'importo contestato e non all'intero ammontare di esso perché la decisione non implica una pronuncia, con efficacia di giudicato, sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità (Cass. 971/2001).

8. Delibera approvativa della spesa.

Tra il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di oneri condominiali e la controversia avente ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare posta a sostegno della ingiunzione non sussiste alcun rapporto di pregiudizialità necessaria, tale da giustificare la sospensione del procedimento di opposizione ex art. 295 c.p.c., tenuto conto, da un lato, che il diritto di credito del condominio alla corresponsione delle quote di spesa per il godimento delle cose e dei servizi comuni non sorge con la delibera assembleare che ne approva il riparto, ma inerisce alla gestione dei beni e servizi comuni, sicché l'eventuale venir meno della delibera per invalidità, se implica la perdita di efficacia del decreto ingiuntivo, non comporta anche l'insussistenza del diritto del condominio di pretendere la contribuzione alle spese per i beni e servizi comuni di fatto erogati e considerato, dall'altro, che l'eventuale contrasto tra giudicati che potrebbe, in ipotesi, verificarsi in seguito al rigetto della opposizione ed all'accoglimento della impugnativa della delibera,



potrebbe essere superato in sede esecutiva, facendo valere la perdita di efficacia del decreto ingiuntivo come conseguenza della dichiarata invalidità della delibera (Cass. 4672/2017).

La comunicazione ai condomini assenti della deliberazione dell'assemblea condominiale, al fine del decorso del termine decadenziale di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria ex art. 1137, comma 3, c.c. (nella formulazione qui applicabile *ratione temporis*, antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012 a seguito delle quali il vigente comma 2 dell'art. 1137 c.c. parla ora di "termine perentorio"), deve ritenersi avvenuta quando il condomino assente abbia comunque acquisito compiuta conoscenza del verbale d'assemblea e ne abbia potuto apprendere il contenuto intrinseco in maniera adeguata alla tutela delle sue ragioni; spetta all'apprezzamento di fatto del giudice del merito, insindacabile nel controllo di legittimità se congruamente motivato, la valutazione della completezza di tale conoscenza (Cass. 16081/2016).

Nel procedimento di opposizione al decreto ingiuntivo emesso a favore del condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., per la riscossione dei contributi condominiali, l'opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della sottostante delibera condominiale di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere, le quali devono essere fatte valere in sede di impugnazione della delibera, essendo l'ambito del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo limitato alla verifica dell'esistenza ed efficacia della delibera stessa (Cass. 3354/2016).

Nel procedimento di opposizione al decreto ingiuntivo emesso a favore del condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., per la riscossione dei contributi condominiali, il giudice può sindacare, in via incidentale, anche la validità della relativa delibera assembleare, qualora essa sia affetta da vizi che ne comportino non la semplice annullabilità, ma la nullità radicale (nella specie, la controversia riguardava spese per lavori sui balconi di proprietà esclusiva dei condomini intimati) (Cass. 305/2016).

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugunate (Cass. 26629/2009).



In sede di opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di spese condominiali ex art. 63 disp. att. c.c., costituendo la delibera assembleare titolo di credito del condominio e, di per sé, prova dell'esistenza di tale credito, il condomino opponente può far valere solo questioni attinenti alla sua efficacia e non alla sua validità; la denuncia di un motivo di annullabilità della delibera, nel caso di specie inerente a quorum deliberativo, va, invece, fatto valere con l'impugnazione nel termine di cui all'art. 1137 c.c. e non può essere accertato neppure *incidenter tantum* dal giudice adito con opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di contributi deliberati dall'assemblea (Cass. 24658/2009).

Al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo emesso per il pagamento degli oneri condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., non è consentito sospendere il giudizio in attesa della definizione del diverso giudizio di impugnazione, ex art. 1137 c.c., della delibera dell'assemblea condominiale posta a base del provvedimento monitorio opposto (Cass. 4421/2007).

Ben può il giudice rilevare di ufficio la nullità quando, come nella specie, si controverta in ordine all'applicazione di atti (delibera d'assemblea di condominio) posta a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo, la cui validità rappresenta elemento costitutivo della domanda (Cass. 9641/2006).

Non sussiste rapporto di pregiudizialità necessaria, che, ai sensi dell'art. 295 c.p.c., comporta la sospensione del processo, tra il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di oneri condominiali, sulla base di una delibera dell'assemblea condominiale di approvazione della ripartizione delle spese comuni, ed il giudizio di impugnazione della stessa delibera per invalidità (Cass. 19519/2005).

Non sussiste né continenza (art. 39, comma 2, c.p.c.), né pregiudizialità necessaria (art. 295 c.p.c.) tra la causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., e quella preventivamente instaurata innanzi ad altro giudice impugnando la relativa delibera condominiale; presupposto del provvedimento monitorio è, infatti, l'efficacia esecutiva della delibera condominiale ed oggetto del giudizio innanzi al giudice dell'opposizione è il pagamento delle spese dovute da ciascun condomino sulla base della ripartizione approvata con la medesima, obbligatoria ed esecutiva finché non sospesa dal giudice dell'impugnazione, mentre oggetto del giudizio d'impugnazione è la validità di detta delibera (Cass. 7261/2002).



L'amministratore del condominio può promuovere il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali, e l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non può estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatte valere in via separata con l'impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. (*Cass. 10427/2000*).

9. Informazione sulle morosità ai creditori.

Ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, "dato personale", oggetto di tutela, è "qualunque informazione" relativa a "persona fisica, giuridica, ente o associazione", che siano "identificati o identificabili", anche "indirettamente mediante riferimento a qualsiasi altra informazione" ed in tale nozione sono riconducibili i dati dei singoli partecipanti ad un condominio, raccolti ed utilizzati per le finalità di cui agli artt. 1117 ss. c.c.; tuttavia ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati a tutti i condomini, non solo su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto annuale, di assemblea, o nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, ma anche su richiesta di ciascun condomino, il quale è investito di un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo facoltizza a richiedere in ogni tempo all'amministratore informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti (*Cass. 1593/2013*).

Fermo restando il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche di propria iniziativa, gli inadempimenti degli altri condomini nei confronti della collettività condominiale, costituisce indebita diffusione di dati personali, illecita e fonte di responsabilità civile ai sensi degli artt. 11 e 15 del d.lgs. n. 196/2003, l'affissione nella bacheca dell'androne dell'edificio condominiale (e, quindi, in luogo aperto all'accesso a terzi estranei al condominio), da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito dei singoli partecipanti al condominio in ordine all'onere di contribuzione alle spese comuni (*Cass. 186/2011*).



10. La preventiva escussione dei condomini morosi.

L'esecuzione nei confronti di un singolo condomino, sulla base di titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio, per le obbligazioni contratte dall'amministratore, può avere luogo esclusivamente nei limiti della quota millesimale dello stesso, sicché, ove il creditore ne ometta la specificazione ovvero proceda per il totale dell'importo portato dal titolo, l'esecutato può proporre opposizione all'esecuzione ex art. 615, comma 1, c.p.c., deducendo di non essere affatto condomino o contestando la misura della quota allegata dal creditore: nel primo caso, l'onere di provare il fatto costitutivo di detta qualità spetta al creditore procedente ed in mancanza il precetto deve essere dichiarato inefficace per l'intero, mentre, nel secondo caso, è lo stesso opponente a dover dimostrare l'effettiva misura della propria quota condominiale, ai fini della declaratoria di inefficacia dell'atto di precetto per l'eccedenza, ed in mancanza l'opposizione non può essere accolta (Cass. 22856/2017).

11. Azione nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti.

In riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli suoi componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie (Cass. 14530/2017).

In riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del



condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie (*Cass. 9148/2008*).

12. Pignoramento del conto corrente condominiale.

Il pignoramento del saldo del conto corrente condominiale da parte del creditore è volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce col meccanismo del beneficio di escusione *ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c.*, il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli (*Trib. Milano 27 maggio 2014*). Il terzo creditore di un condominio ben può sottoporre a pignoramento le somme giacenti sul conto corrente condominiale (*Trib. Catania 3 luglio 2009*).

13. Sospensione dei servizi per mora ultrasemestrale.

Va ritenuto consentita la sospensione dei servizi al condomino che non abbia provveduto al pagamento delle relative quote di sua pertinenza per oltre un semestre, senza che rilevi la natura del bene oggetto del servizio; si è reputato che tale interpretazione sia conforme al dettato letterale dell'art. 63 disp. att. c.c., nè si possa trarre dalla previsione dell'art. 32 Cost. un generale obbligo di solidarietà a carico degli altri condomini, che agiscono nell'ambito di un rapporto strettamente privatistico e che finirebbero per essere obbligati a gravarsi delle quote del moroso per non subire l'interruzione del servizio da parte del gestore (*Trib. Bologna 3 aprile 2018*).

14. Vendita dell'unità immobiliare.

In tema di ripartizione delle spese condominiali, l'espressione "anno in corso", di cui al previgente art. 63, comma 2, disp. att. c.c. - ora, in seguito all'approvazione della legge n. 220/2012, art. 63, comma 4, disp. att. c.c. - va intesa, alla luce del principio della "dimensione annuale della gestione condominiale", con riferimento al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, il quale può anche non coincidere con l'anno solare (*Cass. 7395/2017*). In tema di spese condominiali, poiché l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle spese di conservazione delle parti comuni insorge nel momento in cui si rende necessario provvedere all'esecuzione dei lavori necessari, e non quando il debito viene determinato in concreto, in caso di sentenza di condan-



na pronunciata nei confronti del condominio per inosservanza dell'obbligo di conservazione delle cose comuni, il condomino creditore che intenda agire *in executivis* contro il singolo partecipante al condominio per il recupero del proprio credito accertato dalla sentenza, deve rivolgere la propria pretesa, sia per il credito principale, che per il credito relativo alle spese processuali, contro chi rivestiva la qualità di condomino al momento in cui l'obbligo di conservazione è insorto, e non contro colui che tale qualità riveste nel momento in cui il debito viene giudizialmente determinato (*Cass. 12013/2004*).

L'acquirente di un appartamento sito in edificio condominiale non può dolersi di non essere stato invitato a partecipare all'assemblea dei condomini fino a quando non abbia notificato, o almeno comunicato, l'avvenuto passaggio di proprietà, rimanendo medio tempore in capo all'alienante la titolarità dei diritti e degli obblighi relativi allo status di condomino (*Cass. 5307/1998*).

In tema di condominio di edificio, in caso di alienazione di un piano o di porzione di un piano, dal momento in cui il trasferimento venga reso noto al condominio, lo status di condomino appartiene all'acquirente, e pertanto soltanto quest'ultimo è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnarne le deliberazioni, mentre il venditore, che non è più legittimato a partecipare direttamente alle assemblee condominiali, può far valere le sue ragioni connesse al pagamento dei contributi (relativi all'anno in corso e a quello precedente ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.) attraverso l'acquirente che gli è subentrato, e per il quale, anche in relazione al vincolo di solidarietà, si configura una gestione di affari non rappresentativa che importa obbligazioni analoghe a quelle derivanti da un mandato, e fra queste quella di partecipare alle assemblee condominiali e far valere in merito anche le ragioni del suo dante causa (*Cass. 9/1990*).

15. Rapporto di locazione.

Il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell'art. 1137 c.c., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, anche in caso di locazione dell'immobile, salvo che nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere al giudice, sono attribuite ai conduttori (*Cass. 869/2012*).

Per il rimborso delle spese condominiali l'amministratore del condominio può rivolgersi esclusivamente ai condomini, e non già ai conduttori delle unità im-



mobiliari comprese nell'edificio condominiale, a nulla rilevando la disciplina introdotta dagli artt. 9 e 10 della legge n. 392/1978, che attiene soltanto ai rapporti tra conduttori e condomini-locatori, e in particolare non rilevando la circostanza che per talune materie il citato art. 10 preveda la partecipazione all'assemblea condominiale dei conduttori in luogo dei condomini; né quest'ultima previsione determina violazione dell'art. 3 Cost., sotto il profilo del differente trattamento dei condomini, secondo che essi utilizzino direttamente o abbiano dato in locazione l'appartamento di loro rispettiva proprietà (*Cass. 384/1995*).

La legge n. 392/1978 (c.d. dell'equo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici, sicché l'amministratore ha diritto – ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. stesso codice – di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (contro i quali può invece agire in risoluzione il locatore *ex art. 5* della citata legge n. 392/1978, per il mancato rimborso degli oneri accessori), anche con riguardo alle spese del servizio comune di riscaldamento ancorché questi ultimi abbiano diritto di voto, in luogo del condomino locatore, nelle delibere assembleari riguardanti la relativa gestione (*Cass. 1104/1994*).

La legge n. 392/1978 (c.d. dell'equo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici, sicché l'amministratore ha diritto – ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c. – di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (*Cass. 246/1994*).

A norma degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., l'amministratore del condominio di un edificio può riscuotere, pro quota e in base allo stato di ripartizione come approvato dall'assemblea, i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni e per la prestazione dei vari servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente dai condomini, restando esclusa, anche dopo l'entrata in vigore della legge n. 392/1978, un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari facenti parte del condominio (*Cass. 10719/1993*).

L'art. 10 della legge 392/1978, che attribuisce al conduttore il diritto di votare



in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, nonché di intervenire senza diritto di voto sulle delibere concernenti la modificazione dei servizi comuni, riconosce implicitamente, attraverso il rinvio alle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini, il diritto dell'inquilino di impugnare le delibere viziate, sempre che esse abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria; ma al di fuori di tale oggetto deve escludersi la legittimazione del conduttore ad impugnare le deliberazioni dell'assemblea condominiale (*Cass. 8755/1993*).

L'art. 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392 che, ribadendo sostanzialmente la disciplina già introdotta dall'art. 6 della legge 22 dicembre 1973, n. 841, prevede con norma eccezionale, un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario nelle assemblee dei condomini convocate per deliberare sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, non ha comportato modificazioni al disposto dell'art. 66 disp. att. c.c., che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione (*Cass. 4802/1992*).

16. Regime di usufrutto.

La delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni; in tal modo è altresì possibile, se tra i partecipanti vi sono usufruttuari - il cui diritto non solo di partecipazione, ma anche di voto alla relativa assemblea, è riconosciuto perché gode degli impianti, delle cose e dei servizi comuni - ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli artt. 1004 e 1005 c.c., con una mera operazione esecutiva (*Cass. 15010/2000*).



Nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, a norma dell'art. 67 disp. att. c.c., il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare su innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria se, invece, si tratta di affari di ordinaria amministrazione o di godimento delle cose e dei servizi comuni, deve essere dato avviso all'usufruttuario, il quale, quindi, non può dare validamente il suo voto su materia riservata al nudo proprietario; tale criterio, che si fonda sulla natura delle opere da deliberare, non è contrario alla disciplina delle spese dettata dalle norme specifiche dell'usufrutto (artt. 1004 e 1005 c.c.) ed, in particolare, l'art. 67 disp. att. c.c. non contrasta con l'art. 1005 c.c., benchè nell'uno si parli di manutenzione straordinaria e nell'altro di riparazioni straordinarie; poichè per riparazione si intende l'opera che rimedia ad un'alterazione già verificatasi nello stato delle cose in conseguenza dell'uso o per cause naturali, e per manutenzione si intende l'opera che previene l'alterazione, e da ritenersi che non interessa la maggiore o minore attualità del danno da riparare, ma rileva la essenza e la natura dell'opera, il suo carattere di ordinarietà o straordinarietà, poichè solo tale caratterizzazione incide sul diritto di cui l'uno o l'altro dei due soggetti sono titolari spettando all'usufruttuario l'uso e il godimento della cosa, salva *rerum substantia*, necessariamente si deve a lui lasciare la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione e il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva si devono, invece, riservare al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa, perchè afferiscono alla nuda proprietà; la qualificazione delle opere, e l'attribuzione all'una o all'altra categoria, spettano al giudice di merito, involgendo anche indagini di fatto, ed il relativo apprezzamento si sottrae a censura in sede di legittimità, se sia sorretto da esatti criteri normativi e sia adeguatamente motivato (Cass. 10/1969).

17. Apparenza del diritto.

Nelle assemblee condominiali devono essere convocati solo i condomini, cioè i veri proprietari e non coloro che si comportano come tali senza esserlo; nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso, infatti, mancano le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, volto – essenzialmente – alla tutela dei terzi di buona fede; e terzi, rispetto al condominio, non possono essere ritenuti i condomini (Cass. 8824/2015).



Il pagamento degli oneri di gestione del fabbricato comune grava unicamente sul proprietario dell'unità abitativa condominiale e non già su colui il quale possa apparire tale; in ipotesi siffatte, invero, in alcun modo può farsi applicazione del principio dell'apparenza del diritto, in quanto essenzialmente strumentale ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede (la soluzione equitativa nella specie adottata dal giudice di pace si pone, pertanto, in contrasto con il richiamato principio, la cui applicazione non può dipendere da fattori di apparenza, per loro natura incompatibili con le esigenze di certezza dei rapporti interni condominiali) (Cass. 574/2011).

Nelle controversie da decidere secondo equità, ai sensi dell'art. 113, comma 2, c.p.c., il giudice di pace viola l'obbligo di osservare i principi informativi della materia del condominio qualora in materia di azioni per il recupero delle spese condominiali, nell'individuazione del soggetto tenuto al pagamento, assuma quale principio generale dell'ordinamento quello dell'apparenza del diritto (Cass. 22089/2007).

In materia condominiale non trova applicazione il principio dell'apparenza del diritto, strumentale ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo di buona fede, in quanto non sussiste una relazione di terzietà tra condominio e condomino; ne consegue che è tenuto a pagare gli oneri condominiali esclusivamente il proprietario dell'unità immobiliare e non il conduttore, a nulla rilevando la reiterazione continuativa di comportamenti propri del condomino (Cass. 17039/2007).

In tema di assemblea condominiale, deve essere convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i quali non possono considerarsi i condomini; d'altra parte, non è in contrasto, ma anzi in armonia con tale principio, la norma del regolamento condominiale che, imponendo ai condomini di comunicare all'amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, ha lo scopo di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea condominiale (nella specie, è stata dichiarata illegittima la delibera approvata dall'assemblea alla quale non aveva partecipato la proprietaria di una unità immobiliare, essendo stata la relativa convocazione in-



viata al marito il cui nominativo era indicato nell'elenco dei condomini) (Cass. 2616/2005).

In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziaria per il recupero della quota di competenza, colui che sia effettivamente individuato come proprietario esclusivo dell'unità immobiliare, non potendo l'azione stessa essere proposta contro colui il quale, con le sue dichiarazioni e comportamenti, anche univoci, abbia ingenerato nell'amministratore il ragionevole convincimento che si tratti dell'effettivo condomino, in quanto in materia condominiale non può trovare applicazione il principio dell'apparenza del diritto, mancando una relazione di terzietà tra il condomino ed il condominio, che non ha una soggettività giuridica diversa da quella dei semplici condomini (Cass. 23994/2004).

In caso di azione giudiziale per il recupero delle spese condominiali di spettanza dell'unità immobiliare di proprietà singola, questa deve essere promossa contro colui che sia effettivamente individuato come proprietario esclusivo di detta unità, non potendo l'azione stessa essere promossa contro colui il quale, con dichiarazioni e comportamenti, anche univoci, abbia ingenerato nell'amministratore il ragionevole convincimento che si tratti dell'effettivo condomino (c.d. condomino apparente) (Cass. 12709/2002).

In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, legittimato passivo è esclusivamente il proprietario di detta unità, e non chi possa apparire tale, non sussistendo le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, avuto riguardo sia al fatto che tale istituto è strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dei terzi in buona fede, non riscontrabili nei rapporti tra condominio e singoli condomini, sia alla natura non processuale dell'istituto, sia al sistema delle garanzie del credito (Cass. 5035/2002).

In tema di convocazione dell'assemblea condominiale deve essere convocato solo il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio (nella specie, l'amministratore) ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi di buona fede (Cass. 7849/2001).



In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziaria per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti fra il condominio e i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede (*Cass. 4866/2001*).

Legittimato passivo, rispetto all'azione giudiziale del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una porzione di piano di proprietà esclusiva, è soltanto il vero proprietario di detta porzione immobiliare, e non anche chi possa apparire tale, mancando - nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso - le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dei terzi in buona fede (*Cass. 5122/2000*).



Art. 64 disp. att. c.c. *

1. *Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.*

2. *Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.*

* Articolo modificato dall'art. 19, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Volontaria giurisdizione. - 2. Legittimazione passiva. - 3. Difesa personale. - 4. Onere della prova. - 5. Provvedimento dell'autorità giudiziaria. - 6. Reclamo alla Corte d'Appello. - 7. Ricorso in Cassazione. - 8. Regolamento di competenza. - 9. Spese processuali. - 10. Mediazione obbligatoria.

1. Volontaria giurisdizione.

Il provvedimento con cui l'autorità giudiziaria nomina, ex art. 1105, comma 4, c.c., un amministratore della cosa comune, al fine di supplire all'inerzia dei partecipanti alla comunione, ha natura di atto di giurisdizione volontaria, perciò privo di carattere decisorio o definitivo, in quanto revocabile e reclamabile ai sensi degli artt. 739, 742 e 742-bis c.p.c. e, conseguentemente, non ricorribile per cassazione ex art. 111, comma 7, Cost., salvo che il provvedimento, travalicando i limiti previsti per la sua emanazione, abbia risolto in sede di volontaria giurisdizione una controversia su diritti soggettivi. (nella specie, la Suprema Corte ha dichiarato inammissibile il ricorso con il quale si lamentava l'irregolare costituzione del contraddittorio nel giudizio di reclamo innanzi alla Corte d'Appello, in virtù delle concrete modalità di notifica dell'atto introduttivo di detta fase processuale) (Cass. 15548/2017).

In tema di amministrazione della cosa comune, il decreto emesso ai sensi dell'art. 1105, comma 4, c.c. ha natura di provvedimento di volontaria giurisdizione, che, essendo suscettibile di revoca e modifica ex art. 742 c.p.c., è privo del carattere di definitività e, quindi, non è impugnabile con ricorso per cassazione ex art. 111 Cost., a meno che il provvedimento, travalicando i limiti previsti per



la sua emanazione, abbia risolto in sede di volontaria giurisdizione una controversia su diritti soggettivi (nella specie, il giudice di merito, atteso il disaccordo tra i comunisti, aveva nominato un amministratore affinché procurasse la condanna del locatario a rimuovere le opere abusive eseguite sugli immobili comuni; in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte, negando la consistenza di diritto soggettivo all'interesse di alcuni comunisti di ottenere la sanatoria degli illeciti edilizi, ne ha dichiarato inammissibile il ricorso) (*Cass. 4616/2012*).

In tema di amministrazione della cosa comune, i decreti emessi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1105 c.c. hanno natura di provvedimenti di volontaria giurisdizione che, essendo suscettibili in ogni tempo di revoca e di modificazione, non sono impugnabili con il ricorso di cui all'art. 111 Cost.; peraltro, il ricorso straordinario in cassazione è esperibile qualora la decisione, travalicando i limiti previsti per la sua emanazione, abbia risolto in sede di volontaria giurisdizione una controversia su diritti soggettivi (nella specie, è stata cassata la decisione che, nell'accogliere in sede di reclamo il ricorso proposto ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., aveva autorizzato il condomino a demolire e ricostruire il fabbricato stante l'opposizione dell'altro comproprietario dell'edificio condominiale) (*Cass. 12881/2005*).

I decreti emessi dal giudice ordinario, anche in sede di reclamo, in ordine ai provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune a norma dell'art. 1105, ultimo comma, c.c. sono soltanto suscettibili di revoca o di modificazione e non impugnabili con il ricorso per cassazione ex art. 111 Cost., in quanto aventi natura di provvedimenti di volontaria giurisdizione, privi, pertanto, del carattere della definitività e della decisorietà, non idonei ad incidere in via definitiva su posizioni di diritto soggettivo in conflitto e quindi a costituire giudicato.

(*Cass. 24140/2004*).

2. Legittimazione passiva.

In tema di condominio negli edifici, nel giudizio promosso da un condomino per la revoca dell'amministratore, interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore, non anche il condominio, che, pertanto, non può intervenire in adesione all'amministratore, né beneficiare della condanna alle spese del condomino ricorrente (*Cass. 23955/2013*).



Nel giudizio promosso da alcuni condomini per ottenere la revoca dell'amministratore, per violazione del mandato, legittimato a contraddire non è il condominio, ma l'amministratore, per difendere i propri interessi (nella specie, quindi, si è ritenuto ammissibile il reclamo avverso il provvedimento di revoca proposto dall'amministratore in proprio, senza preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini) (Cass. 8837/1999).

Il condominio non è legittimato passivo nei confronti della domanda di risarcimento dei danni proposta dall'amministratore per la revoca dall'incarico disposta dall'autorità giudiziaria, atteso che i condomini che chiedono la revoca, ai sensi dell'art. 1129 c.c., esercitano un diritto proprio e non agiscono in virtù di un mandato reciproco esistente tra tutti i condomini (Cass. 12636/1995).

3. Difesa personale.

Nel giudizio di revoca dell'amministratore di condominio non è richiesto il patrocinio di un difensore legalmente esercente, ex art. 82, comma 3, c.p.c., trattandosi di un procedimento camerale plurilaterale tipico, che culmina in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o *status*. Pertanto, ove si difenda personalmente e non rivesta anche la qualità di avvocato, il condomino che agisca per la revoca può richiedere, indicandole in apposita nota, unicamente il rimborso delle spese vive concretamente sopportate e non anche la liquidazione del compenso professionale, che spetta solo al difensore legalmente esercente (Cass. 15706/2017). Le spese del procedimento relativo alla nomina o alla revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1129 c.c., non possono essere liquidate dal giudice adito, ma devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate proponendo il ricorso o resistendo a tale iniziativa giudiziaria (Cass. 18730/2005).

Poiché nei procedimenti di volontaria giurisdizione non è necessario il patrocinio di un procuratore legalmente esercente, prescritto dall'art. 82 c.p.c. per il caso di partecipazione al giudizio, nella controversia per la designazione dell'erede più idoneo a subentrare nella posizione di assegnatario di terreno di riforma fondiaria, di cui all'art. 7 della legge 29 maggio 1967, n. 379 - che è soggetto al rito camerale - la parte può proporre personalmente il reclamo avverso il provvedimento del Tribunale (Cass. 5814/1987).



4. Onere della prova.

Strutturandosi il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio, su istanza di uno o di alcuni soltanto dei condomini, ai sensi dell'art. 1129, comma 3, c.c., come un giudizio di risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato esistente tra tutti i condomini e l'amministratore, trova applicazione, in tema di prova, il principio generale operante in materia di inadempimento di una obbligazione, sicché il condomino che agisca per la risoluzione del mandato intercorrente con l'amministratore deve soltanto provare la fonte del suo diritto a conseguire dall'amministratore l'adempimento dell'obbligo gestorio, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre l'amministratore convenuto rimane gravato dell'onere della prova del fatto estintivo della pretesa di revoca, costituito dall'avvenuto adempimento ai suoi obblighi di gestione (*Trib. Salerno 12 aprile 2011*).

5. Provvedimento dell'autorità giudiziaria.

Il provvedimento camerale di revoca dell'amministratore del condominio ha efficacia, ex art. 741 c.p.c., dalla data dell'inutile spirare del termine per il reclamo avverso di esso, sì che gli atti compiuti dall'amministratore anteriormente al momento in cui tale revoca diviene efficace non sono viziati da alcuna automatica invalidità, continuando a produrre effetti e ad essere giuridicamente vincolanti nei confronti del condominio (*Cass. 454/2017*).

La valutazione se nell'operato dell'amministratore condominiale sia ravvisabile, o meno, un valido motivo di revoca giudiziale del medesimo ai sensi dell'art. 1129, comma 3, c.c., spetta al giudice del merito, la cui motivazione non è sindacabile in sede di legittimità in seguito a ricorso ex art. 111 Cost. (nella specie, il giudice del merito, con motivazione ritenuta dalla Cassazione adeguata e congrua, aveva ritenuto che il non aver tempestivamente informato l'assemblea dei condomini dell'impugnazione di una delibera condominiale non giustificasse la rimozione dell'amministratore dalla carica, non avendo tale condotta in alcun modo influenzato il rapporto fiduciario con il condominio) (*Cass. 8837/1999*).

6. Reclamo alla Corte d'Appello.

Il termine per proporre reclamo contro il provvedimento con cui il Tribunale si pronunzia sulla richiesta di revoca dell'amministratore di condominio decorre



dalla notificazione dello stesso provvedimento (*Cass. 4620/1996*).

Il provvedimento in camera di consiglio, statuente la revoca dell'amministratore del condominio, ha efficacia, ai sensi dell'art. 741 c.p.c., dalla data dell'inutile spirare del termine per il reclamo avverso di esso, e non già dalla data della relativa istanza, non essendo al riguardo applicabile (data la diversità, per natura, funzione e contenuto, del detto provvedimento di volontaria giurisdizione rispetto alla sentenza), il principio di retroattività di questa al momento della domanda (nella specie, la Corte Suprema, in base all'enunciato principio, ha confermato la decisione del merito che aveva riconosciuto l'efficacia interruzione della prescrizione di debiti dei singoli condomini, con riguardo ad un atto ricognitivo di tali debiti compiuto dall'amministratore in data anteriore a quella d'inizio dell'efficacia del provvedimento camerale dispositivo della sua revoca) (*Cass. 666/1990*).

7. Ricorso in Cassazione.

È inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la Corte d'Appello provvede sul reclamo contro il decreto del Tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo (*Cass. 9348/2017*).

È inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 cost., avverso il decreto con il quale la Corte d'Appello provvede sul reclamo avverso il decreto del Tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione, né ciò contrasta con l'art. 13 CEDU (*Cass. 2986/2012*).

È inammissibile il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. avverso il decreto con il quale la Corte d'Appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio ai sensi degli artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione (sostitutivo della volontà assembleare, per l'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela dell'interesse alla corretta gestione dell'amministrazione condominiale in ipotesi tipiche - contemplate dall'art. 1129 c.c. - di



compromissione della stessa) che, pur incidendo sul rapporto di mandato tra condomini e amministratori, non ha carattere decisorio, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide (*Cass. 14524/2011*).

8. Regolamento di competenza.

È inammissibile il regolamento di competenza avverso il decreto con il quale la Corte d'Appello provvede sul reclamo contro il decreto del Tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, ex artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione, privo, pertanto, dei caratteri di decisorietà e definitività (*Cass. 8656/2017*).

9. Spese processuali.

Il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace al regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c., dovendosi escludere, nella disciplina antecedente all'entrata in vigore dell'art. 1129, comma 11, c.c., come introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, che queste possano essere ripetibili nel rapporto interno tra il condomino vittorioso che le ha anticipate e il condominio, nei cui confronti pure si producono gli effetti della decisione, in quanto è nel rapporto processuale tra le parti del giudizio che le spese trovano la loro esclusiva regola di riparto (*Cass. 18487/2014*).

In tema di condominio, il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto della Corte d'Appello che decide sul reclamo avverso il decreto del Tribunale in materia di revoca dell'amministratore – inammissibile perché è provvedimento di volontaria giurisdizione che, pur incidendo sul rapporto di mandato tra condomini e amministratore, non ha carattere decisorio, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide, mentre è ammissibile per la sola parte del provvedimento che concerne il regolamento delle spese di lite – risulta, comunque, inammissibile per la mancanza iniziale della formulazione del quesito di diritto, alla quale non si può sopperire in un secondo tempo, atteso che, il ricorso per cassazione, privo della formulazione dei quesiti di diritto di cui all'art. 366-bis c.p.c., non può essere successivamente integrato, ancorché non sia scaduto il termine per l'impugnazione, ostandovi il principio della consumazione dell'impugnazione con la presentazione del primo ricorso (*Cass. 14562/2011*).



La statuizione giudiziale relativa alla condanna alle spese processuali, ancorché accedente a provvedimento di volontaria giurisdizione, quale è il decreto emesso dalla Corte d'Appello in sede di reclamo in tema di revoca dell'amministratore di condominio, può essere impugnata per cassazione ai sensi dell'art. 111 cost. (nella specie, peraltro, la Suprema Corte ha ritenuto infondato il ricorso, essendo la statuizione del giudice del merito conforme al criterio della soccombenza) (*Cass. 20957/2004*).

Le spese del procedimento di volontaria giurisdizione relativo alla nomina o alla revoca dell'amministratore di condominio ex art. 1129 c.c. o, comunque, promosso ai sensi dell'art. 1105, comma 4, c.c., non possono essere liquidate dal giudice adito ai sensi degli artt. 91 ss. c.p.c., ma devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate assumendo l'iniziativa giudiziaria o interloquendo nel procedimento, il quale non può chiederne il rimborso neppure in separato giudizio (la Suprema Corte, confermando la sentenza impugnata, ne ha corretto la motivazione ai sensi dell'art. 384, comma 2, c.p.c., nella parte in cui aveva ritenuto che l'omessa pronunzia sulle spese potesse essere fatta valere mediante ricorso per cassazione, ex art. 111 Cost., avverso il provvedimento di nomina o di revoca dell'amministratore) (*Cass. 4706/2001*).

10. Mediazione obbligatoria.

Non possono sussistere dubbi in ordine alla applicabilità al procedimento di revoca dell'amministratore condominiale della procedura di mediazione quale condizione di procedibilità. In senso contrario, non può rilevare la previsione contenuta nell'art. 5, comma 4, lett. f), del d.lgs. 28/2010 che esclude in via generale l'applicabilità del comma 1-bis per i procedimenti in camera di consiglio, atteso che è evidente che gli artt. 71-*quater* e 64 disp. att. c.c. rappresentano norma speciale nella specifica materia del condominio, dovendosi peraltro considerare che, a ritenere il contrario, le due norme risulterebbero in parte qua sostanzialmente abrogate implicitamente, risultando del tutto inapplicabili, mentre, ravvisando il rapporto di specialità nel senso prospettato, l'art. 5, comma 4, lett. f), del d.lgs. n. 28/2010 manterrebbe un ampio spettro applicativo per tutti gli ulteriori procedimenti (*Trib. Macerata 10 gennaio 2018*).

In tema di mediazione in materia condominiale, vi è l'obbligo della mediazione prima di avviare il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio



davanti al giudice competente; infatti, nonostante questo procedimento segua la forma del rito camerale *ex art. 71-quater* disp. att. c.c., e quindi sia sottratto all'obbligo della mediazione dall'art. 5, comma 4, lett. f), del d.lgs. n. 28/2010, la norma di cui all'art. 71-quater – che prevede che siano soggette a mediazione obbligatoria *ante causam* le controversie in materia di condominio, includendo espressamente “quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, Titolo VII, Capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72” – deve essere considerata speciale, e perciò prevalente rispetto a quella generale di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010, che non può considerarsi perciò ostativa all'applicabilità della mediazione ai procedimenti per la revoca dell'amministratore di condominio (*Trib. Vasto 4 maggio 2017*).

Il procedimento di mediazione deve essere esperito prima di avviare l'azione giudiziale per la revoca dell'amministratore di condominio (*Trib. Padova 24 febbraio 2015*).



Art. 65 disp. att. c.c.

1. *Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'articolo 80 del codice di procedura civile.*
2. *Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.*

SOMMARIO: 1. Mandatario. - 2. Integrazione del contraddittorio. - 3. Conflitto di interessi. - 4. Attribuzioni. - 5. Compenso. - 6. Rimedi processuali.

1. Mandatario.

Il curatore speciale, nominato in base all'art. 65 disp. att. c.c. ed ai sensi degli artt. 78 ss. c.p.c., per il caso che manchi il legale rappresentante dei condomini e che occorra iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti ad un condominio, assume la veste di mandatario di coloro nel cui interesse è nominato e non quella di ausiliario del giudice; ne discende che, qualora detto curatore, espletato l'incarico e richiesto inutilmente il pagamento del compenso al condominio, agisca nei confronti di un condomino, quale coobbligato solidale al suo pagamento, erroneamente il Giudice di Pace adito *ratione valoris*, declina la propria competenza a favore del Tribunale, quale giudice che ha nominato il curatore, nel presupposto che costui sia un ausiliario del giudice ai sensi dell'art. 68 c.p.c. e che, pertanto, sussista la competenza per materia di detto ufficio sulla liquidazione del compenso, ai sensi dell'art. 53 c.p.c. ed a titolo di volontaria giurisdizione (sulla base di tale principio, la Suprema Corte ha accolto l'istanza di regolamento di competenza d'ufficio proposta dal Tribunale avverso la sentenza con cui il Giudice di Pace adito aveva declinato la propria competenza per valore ravvisando quella per materia del Tribunale, che aveva nominato il curatore) (Cass. 14447/2006).

2. Integrazione del contraddittorio.

Nell'ipotesi di mancata nomina dell'amministratore di condominio, la domanda giudiziaria riguardante beni comuni deve essere proposta nei confronti di tutti i condomini, con la conseguenza che, ove si accerti in grado di appello il difetto di integrità del contraddittorio, per essere stati convenuti in giudizio



soltanto alcuni di essi, il giudice di appello, a norma dell'art. 354 c.p.c., deve dichiarare la nullità della sentenza impugnata e rimettere la causa al giudice di primo grado per l'integrazione del contraddittorio e la trattazione della causa con la partecipazione di tutti i condomini (*Cass. 3805/1996*).

In ipotesi di mancata nomina dell'amministratore in un edificio in condominio, la domanda giudiziaria contro il condominio va proposta nei confronti della totalità dei condomini, con la conseguenza che ove si accerti, in grado di appello, il difetto di integrità del contraddittorio, per essere stati convenuti in giudizio solo alcuni di essi, il giudice d'appello, a norma dell'art. 354 c.p.c., deve dichiarare la nullità della sentenza impugnata, e rimettere la causa al giudice di primo grado per l'integrazione del contraddittorio e la trattazione della causa con la partecipazione di tutti i condomini (*Cass. 255/1983*).

3. Conflitto di interessi.

Il comma 2 dell'art. 78 c.p.c. si riferisce ai casi in cui sorga un conflitto di interessi tra rappresentante e rappresentato non altrimenti disciplinato da norme sostanziali, per cui, nei casi di conflitto, la parte non può esercitare direttamente i poteri che le norme le riconoscono, dovendo gli stessi essere esercitati da un curatore speciale, la cui mancata nomina attiene all'esercizio dei poteri processuali e non al contraddittorio; ne consegue che, in base al principio secondo il quale le ipotesi di rimessione della causa al primo giudice sono quelle tassativamente indicate nei commi 1 e 2 dell'art. 354 c.p.c. (oltre a quelle di cui al precedente art. 353), il giudice di appello, in difetto della suddetta nomina in primo grado per la risoluzione dell'indicato conflitto, deve decidere la causa nel merito, rinnovando eventualmente gli atti nulli (attività, nella specie, esclusa dall'intervenuta costituzione del curatore speciale nel giudizio di gravame, fatta valere su istanza del rappresentato, produttiva di effetto sanante ai fini della rappresentanza processuale e dei poteri del curatore in ordine all'impugnazione) (*Cass. 6020/2017*).

L'esistenza d'un conflitto d'interessi fra rappresentante e rappresentato può legittimare la controparte che vi abbia interesse a chiedere la nomina di un curatore speciale al rappresentato, ai sensi dell'art. 79 c.p.c., mentre non abilita la stessa a sollevare questione di invalidità della costituzione in giudizio del rappresentante, in quanto l'interesse tutelato dall'art. 78, comma 2, c.p.c., è esclusivamente quello della parte rappresentata e non delle altre parti (*Cass. 19149/2014*).



4. Attribuzioni.

Il curatore speciale, nominato a norma dell'art 78 c.p.c., resta in carica finché non venga meno la situazione contingente che ne abbia reso necessaria la nomina, con la conseguenza che, non esaurendosi i relativi poteri con la pronuncia della sentenza conclusiva del grado del giudizio nel corso del quale la nomina è avvenuta, lo stesso è abilitato non solo a proporre impugnazione contro detta decisione, ma anche a resistere all'impugnazione *ex adverso* proposta (Cass. 30253/2017).

Il curatore speciale nominato, a norma dell'art 78 c.p.c., resta in carica fino a quando non venga meno la situazione contingente che abbia reso necessaria la nomina stessa, con la conseguenza che i poteri del curatore non si esauriscono con la pronuncia della sentenza conclusiva del grado del giudizio, nel corso del quale la nomina è avvenuta, e il curatore stesso e, quindi, abilitato a proporre impugnazione contro detta decisione. (nella specie, la Suprema Corte, alla stregua del principio di cui in massima, ha ritenuto che il curatore di una “fedecommissaria” dovesse restare in carica per l'intera durata del processo, in quanto la sua nomina era stata disposta per conflitto di interessi insorto tra i discendenti beneficiati dalla disposizione testamentaria e gli amministratori del patrimonio ereditario) (Cass. 3969/1979).

5. Compenso.

La controversia relativa alla determinazione del compenso ed al rimborso delle spese del curatore speciale del condominio, nominato ai sensi dell'art. 65 disp. att. c.c. e dell'art. 80 c.p.c., rientra, a seconda del valore, nella competenza del Giudice di Pace o del Tribunale, senza che possa stabilirsi alcun criterio di collegamento con l'ufficio che lo ha nominato, non potendo trovare applicazione, nella specie, l'art. 52 disp. att. c.p.c., secondo cui il compenso degli ausiliari del giudice è liquidato dal giudice che li ha nominati, considerato che il curatore speciale del condominio non riveste tale qualità, in quanto dura nell'incarico fino al suo espletamento ovvero fino a quando non venga sostituito da un amministratore nominato dall'assemblea condominiale e non deve rendere conto del proprio operato al giudice che lo ha nominato, bensì al condominio o ai singoli condomini, in virtù del rapporto di rappresentanza costituito *ex lege* (Cass. 20679/2005).



6. Rimedi processuali.

La nomina del curatore speciale previsto dall'art. 78 c.p.c. ha efficacia *ex tunc*, atteso che, diversamente, si produrrebbero in capo al rappresentato conseguenze distorsive, quali decadenze e preclusioni processuali, antitetiche con la cura degli interessi di quest'ultimo, alla cui tutela la norma è preposta; ne consegue che la nomina del curatore, ove intervenga in appello o dopo lo spirare del termine per appellare, lascia inalterati gli effetti del gravame tempestivamente proposto dal rappresentante dell'appellante in conflitto di interessi (Cass. 19149/2014).

Con riguardo a condominio di edifici (o supercondominio), la nomina di curatore speciale ai sensi dell'art. 65 disp. att. c.c. (in vista di una lite da iniziare o proseguire contro i partecipanti al condominio), in quanto provvedimento camerale di volontaria giurisdizione, può essere in ogni tempo modificata o revocata, ed è soggetta al reclamo delle parti o del p.m., nel termine perentorio di dieci giorni fissato dalla legge, con la conseguenza che acquista efficacia quando sia trascorso detto termine senza che sia stato proposto reclamo; detta disciplina manifestamente non appare in contrasto con l'art. 23 Cost., stante la non obbligatorietà della prestazione a cui il curatore può sottrarsi mediante la ricusazione dell'incarico (Cass. 6817/1988).



Art. 66 disp. att. c.c. *

1. *L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.*
2. *In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.*
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. 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.*
4. *L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.*
5. *L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.*

* Articolo modificato dall'art. 20, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Prima e seconda convocazione. - 2. Assemblea ordinaria e straordinaria. - 3. Convocazione da parte del condomino. - 4. Unità immobiliare in regime di locazione. - 5. Unità immobiliare oggetto di alienazione. - 6. Condomino apparente. - 7. Morte del condomino. - 8. Condomino in conflitto di interessi. - 9. Condominio parziale. - 10. Luogo dell'assemblea. - 11. Orario dell'assemblea. - 12. Termine per la convocazione. - 13. Decorrenza del *dies a quo*. - 14. Ordine del giorno. - 15. Varie e eventuali. - 16. Modalità di comunicazione dell'avviso. - 17. Disposizioni del regolamento.

1. Prima e seconda convocazione.



In tema di condominio negli edifici, la norma di cui all'art. 1136 c.c., secondo la quale tra l'assemblea di prima e di seconda convocazione deve passare almeno un giorno, va intesa non già nel senso che debbano trascorrere ventiquattro ore, ma che la seconda assemblea deve essere tenuta, come minimo, nel giorno successivo (*Cass. 22685/2014*).

Qualora sia prevedibile che l'esame di argomenti particolarmente impegnativi posti all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale non possa esaurirsi in una sola riunione, l'amministratore, ove non sia diversamente previsto dal regolamento condominiale, ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, e così provvedere alla convocazione delle relative assemblee successive con un unico avviso senza la necessità di ulteriori convocazioni formali che potrebbero provocare ritardi e disagi (*Cass. 4846/1988*).

Allorquando un'assemblea condominiale operante in seconda convocazione sia rinviata per il prosieguo ad altra data sugli stessi argomenti all'ordine del giorno, con il debito accordo degli intervenuti e previo tempestivo avviso della data fissata a coloro che risultavano assenti, tale assemblea non può considerarsi di prima convocazione (con l'obbligo delle relative maggioranze per le delibere) risultando soltanto la legittima continuazione dell'assemblea in seconda convocazione (*Cass. 1516/1988*).

2. Assemblea ordinaria e straordinaria.

Ai fini della validità di una deliberazione di assemblea condominiale, è privo di qualunque rilievo il fatto che la delibera impugnata sia stata adottata in un'assemblea straordinaria piuttosto che in un'assemblea ordinaria, o viceversa, giacché non esistono, tra le competenze di questi due tipi di assemblee, differenze di sorta, né sono previsti differenti quorum per la legale costituzione delle assemblee medesime, l'assemblea straordinaria essendo menzionata, in opposizione a quella ordinaria, dall'art. 66 disp. att. c.c., soltanto per disporre che l'assemblea ordinaria deve essere convocata annualmente, a differenza di quella straordinaria, che è convocata in qualsiasi momento in caso di necessità (*Cass. 3456/1984*).

3. Convocazione da parte del condomino.

In tema di poteri dei condomini con riguardo all'assemblea condominiale non è



illegittimo il rifiuto dell'amministratore di inserire nell'ordine del giorno alcuni argomenti proposti da singoli condomini potendo tale richiesta essere formulata in modo vincolante soltanto da almeno due condomini che rappresentino un sesto delle quote dell'edificio così come previsto *ex art. 66 disp. att. c.c.* per la richiesta di convocazione di assemblea straordinaria o per la diretta convocazione in caso di inerzia dell'amministratore (*Cass. 26336/2008*).

4. Unità immobiliare in regime di locazione.

Il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell'art. 1137 c.c., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, anche in caso di locazione dell'immobile, salvo che nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere al giudice, sono attribuite ai conduttori (*Cass. 869/2012*).

Per il rimborso delle spese condominiali l'amministratore del condominio può rivolgersi esclusivamente ai condomini, e non già ai conduttori delle unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale, a nulla rilevando la disciplina introdotta dall'artt. 9 e 10 della legge n. 392/1978, che attiene soltanto ai rapporti tra conduttori e condomini-locatori, e in particolare non rilevando la circostanza che per talune materie il citato art. 10 preveda la partecipazione all'assemblea condominiale dei conduttori in luogo dei condomini; né quest'ultima previsione determina violazione dell'art. 3 Cost., sotto il profilo del differente trattamento dei condomini, secondo che essi utilizzino direttamente o abbiano dato in locazione l'appartamento di loro rispettiva proprietà (*Cass. 384/1995*).

La legge n. 392/1978 (c.d. dell'equo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici, sicché l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c. - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (contro i quali può invece agire in risoluzione il locatore *ex art. 5 citata legge n. 392/1978*, per il mancato rimborso degli oneri accessori), anche con riguardo alle spese del servizio comune di riscaldamento ancorché questi ultimi abbiano diritto di voto, in luogo del condomino locatore, nelle delibere assembleari riguardanti la



relativa gestione (Cass. 1104/1994).

La legge n. 392/1978 (c.d. dell'equo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici, sicché l'amministratore ha diritto – ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c. – di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (Cass. 246/1994).

5. Unità immobiliare oggetto di alienazione.

Tutti i condomini hanno diritto di esser convocati per partecipare alle delibere dell'assemblea, pur se, in mancanza di attribuzioni di quote millesimali alle unità immobiliari di cui sono titolari, non sussiste il loro obbligo nella ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento di beni comuni, ma è onere dell'acquirente dell'unità assumere iniziative, magari anche con l'alienante, per far conoscere all'amministratore di esser il nuovo proprietario, non avendo questi l'obbligo di verificare i registri immobiliari (Cass. 985/1999).

In tema di condominio di edificio, in caso di alienazione di un piano o di porzione di un piano, dal momento in cui il trasferimento venga reso noto al condominio, lo status di condomino appartiene all'acquirente, e pertanto soltanto quest'ultimo è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnarne le deliberazioni, mentre il venditore, che non è più legittimato a partecipare direttamente alle assemblee condominiali, può far valere le sue ragioni connesse al pagamento dei contributi (relativi all'anno in corso e a quello precedente ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.) attraverso l'acquirente che gli è subentrato, e per il quale, anche in relazione al vincolo di solidarietà, si configura una gestione di affari non rappresentativa che importa obbligazioni analoghe a quelle derivanti da un mandato, e fra queste quella di partecipare alle assemblee condominiali e far valere in merito anche le ragioni del suo dante causa (Cass. 9/1990).

Nell'ipotesi di alienazione di una porzione di edificio condominiale ad un nuovo soggetto, affinché questi si legittimi di fronte al condominio quale nuovo titolare interessato a partecipare alle assemblee, occorre almeno, pur nel silenzio della legge al riguardo, una qualche iniziativa, esclusiva dell'acquirente



o concorrente con quella dell'alienante, che, in forma adeguata, renda noto al condominio detto mutamento di titolarità, senza di che, e fin quando ciò non avvenga, resta legittimato a partecipare alle delibere assembleari l'alienante; pertanto è legittima la disposizione del regolamento del condominio che prevede a tal fine a carico dell'alienante l'onere di comunicare all'amministratore del condominio gli estremi di trasferimento e i dati personali dell'acquirente con la conseguenza che, in caso di inosservanza, ritualmente l'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini viene indirizzata all'alienante (Cass. 2658/1987).

6. Condomino apparente.

Nelle assemblee condominiali devono essere convocati solo i condòmini, cioè i veri proprietari e non coloro che si comportano come tali senza esserlo; nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso, infatti, mancano le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, volto – essenzialmente – alla tutela dei terzi di buona fede; e terzi, rispetto al condominio, non possono essere ritenuti i condomini (Cass. 8824/2015).

In tema di assemblea condominiale, deve essere convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i quali non possono considerarsi i condomini; d'altra parte, non è in contrasto, ma anzi in armonia con tale principio, la norma del regolamento condominiale che, imponendo ai condomini di comunicare all'amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, ha lo scopo di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea condominiale (nella specie, è stata dichiarata illegittima la delibera approvata dall'assemblea alla quale non aveva partecipato la proprietaria di una unità immobiliare, essendo stata la relativa convocazione inviata al marito il cui nominativo era indicato nell'elenco dei condomini) (Cass. 2616/2005).

In tema di convocazione dell'assemblea condominiale deve essere convocato solo il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio (nella specie, l'amministratore) ed i singoli par-



tecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi di buona fede (*Cass. 7849/2001*).

7. Morte del condomino.

In tema di convocazione dell'assemblea condominiale, l'amministratore, il quale sia a conoscenza del decesso di un condomino, non è tenuto ad inviare alcun avviso ai di lui eredi, fino a quando questi non gli manifestino la loro qualità (nella specie, la Suprema Corte ha confermato, correggendone la motivazione *ex art. 384*, comma 2, c.p.c., la sentenza di merito che aveva escluso la nullità dell'assemblea condominiale e delle relative delibere in base al rilievo che, avendo l'amministratore comunicato l'avviso di convocazione personalmente agli eredi del condomino defunto presso il domicilio di uno di loro, poteva presumersi, in considerazione della comunanza di interessi e dello stretto legame di parentela, che la comunicazione stessa fosse stata portata a conoscenza anche degli altri eredi) (*Cass. 6926/2007*).

8. Condomino in conflitto di interessi.

In materia di condominio, in difetto di una specifica disposizione normativa che inibisca la partecipazione del condomino dichiaratosi dissenziente rispetto all'instaurazione di una lite giudiziaria, alle successive deliberazioni assembleari concernenti il prosieguo della controversia, non può essere legittimamente disconosciuto al suddetto condomino il diritto di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere, quindi, al pari degli altri e continuando a sostenere la propria originaria avversa opinione, alla formazione della volontà comune sullo specifico argomento dell'abbandono della lite; né può dedursi al riguardo – pur nella riconosciuta estensibilità al condominio del disposto dell'art. 2373 c.c. di portata generale in materia societaria – un'astratta ipotesi di conflitto di interessi, in quanto questo va dedotto in concreto e può essere riconosciuto soltanto ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare, ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (*Cass. 15360/2001*).

Nella causa promossa da un condomino contro il condominio, ai sensi dell'art. 1136, comma 6, c.c., l'assemblea del condominio, chiamata a dichiarare se deb-



ba costituirsi e resistere, non può deliberare, se non consta che sono stati invitati tutti i condomini, ivi compreso il condomino che ha promosso la causa (Cass. 1980/1995).

9. Condominio parziale.

Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. 23851/2010).

Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (fattispecie in tema di corridoio ritenuto comune soltanto a parte del fabbricato in condominio) (Cass. 8136/2004).

10. Luogo dell'assemblea.

È nulla – e perciò è impugnabile anche dai condomini che vi hanno partecipato – la delibera adottata se la convocazione non indica il luogo di riunione, ancorché i condomini conoscano ove solitamente si svolgono le assemblee, e vi abbiano partecipato anche coloro che hanno proposto impugnazione, perché, se il regolamento condominiale non stabilisce la sede, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna per le riunioni assembleari, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione (nella specie, la Suprema Corte ha ritenuto congrua la motivazione del giudice di merito sull'assoluta incertezza del luogo, non indicato nell'avviso di convocazione, e sull'idoneità dello stesso, normalmente destinato per la raccolta dei rifiuti) (Cass. 14461/1999).



È legittima la convocazione dell'assemblea condominiale fuori del comune di ubicazione dell'edificio, sito in zona di villeggiatura e costituito da non residenti per oltre la metà, in quanto ciò agevola la partecipazione alla formazione della volontà collegiale, corrispondendo, così, alle obiettive esigenze e agli interessi della maggioranza dei condomini (*Trib. Siacca 18 ottobre 2007*).

Nel caso in cui il regolamento di condominio non stabilisca la sede in cui devono avere luogo le assemblee condominiali, l'amministratore ha il potere di convocare la riunione nella sede che, in rapporto alle esigenze del momento, gli sembra più opportuna, coi soli limiti che la sede si trovi entro i confini della città in cui sorge l'edificio e della necessità che il luogo sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e lo svolgimento della discussione (*Trib. Imperia 20 marzo 2000*).

11. Orario dell'assemblea.

In mancanza di una norma che disponga il contrario, non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; né la fissazione dell'assemblea in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi; ne consegue che non sono applicabili, ai fini della verifica della regolare costituzione dell'assemblea e della validità delle delibere adottate in seconda convocazione, allorché, in prima, l'assemblea stessa sia andata deserta a causa dell'orario notturno, le maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c. con riferimento alla validità delle deliberazioni adottate in prima convocazione (*Cass. 697/2000*).

La convocazione di tutti i condomini per l'assemblea, ai sensi dell'art. 1136, comma 6, c.c., non essendo prescritte particolari formalità, può essere compiuta in qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, con possibilità, per chi ne ha l'onere, di provare con qualsiasi mezzo, e quindi anche con presunzioni, il possesso nel condominio delle informazioni sufficiente a renderlo edotto della riunione ed a metterlo in condizione di parteciparvi; pertanto, ove il relativo invito sia stato fatto per iscritto, l'omissione in esso del luogo, giorno od ora dell'assemblea, non è di per sé decisiva ai fini della validità o meno della delibera assembleare, dovendo invece accertarsi dal giudice di merito (con valutazione incensurabile in sede di legittimità ove congruamente motivata) se il condomino ne abbia avuto notizia *aliunde* ma in tempo utile rispetto alla consegna dell'avviso, con la conseguenza della validità (ed efficacia) di detta delibera e, in caso ne-



gativo, della sua radicale nullità, che è deducibile senza l'osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1137, comma 3, c.c. e, data la imprescrittibilità *ex art. 1422* successivo, può essere fatta valere in ogni tempo (*Cass. 6919/1982*).

12. Termine per la convocazione.

Ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione previsto dall'art. 66, ultimo comma, disp. att. c.c., nel testo previgente, quale atto unilaterale recettizio, sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione; ne consegue che la mancata conoscenza di tale data, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come confermato dal nuovo testo dell'art. 66, comma 3, disp. att., c.c., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, a nulla rilevando, ai fini della tempestività dell'avviso, né la data di svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione, né che la medesima data sia stata eventualmente già fissata (*Cass. 22047/2013*).

Ai fini della valida costituzione dell'assemblea dei condomini di un edificio, la prova che l'avviso di convocazione sia stato effettivamente consegnato al singolo condomino, può essere fornita anche mediante presunzioni, a patto che questa possedeva i requisiti stabiliti dall'art. 2729 c.c. (*Cass. 2148/1987*).

13. Decorrenza del *dies a quo*.

In tema di condominio, l'avviso di convocazione dell'assemblea, *ex art. 66 disp. att. c.c.* (nel testo applicabile *ratione temporis*), è un atto unilaterale recettizio onde, ai fini della prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio dimostri la data in cui esso è pervenuto all'indirizzo del destinatario, *ex art. 1335 c.c.*, con l'ulteriore conseguenza che, nell'ipotesi di invio dello stesso con lettera raccomandata, ove questa non sia consegnata per l'assenza del destinatario, detta data coincide con quella di rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentirne il ritiro (*Cass. 23396/2017*).



In applicazione della presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 c.c., la raccomandata, nel caso di momentanea assenza del destinatario (e di altra persona abilitata a riceverla), deve ritenersi entrata nella sfera di conoscibilità del destinatario nel momento in cui viene rilasciato l'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale; conseguentemente, in tema di avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, è da tale momento che deve farsi decorrere il termine libero di cinque giorni prescritto dall'art. 66, comma 3, att. c.c. (Cass. 22311/2016).

La presunzione di conoscenza *ex art. 1335 c.c.* degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario, opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma; l'onere di provare l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, è a carico del mittente, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà (fattispecie in tema di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di un condominio) (Cass. 4352/1999).

14. Ordine del giorno.

In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare che abbia ad oggetto un contenuto generico e programmatico (quale, nella specie, la ricognizione del riparto dei poteri tra singoli condomini, amministratore ed assemblea) non necessita, ai fini della sua validità, che il relativo argomento sia tra quelli posti all'ordine del giorno nell'avviso di convocazione, trattandosi di contenuti non suscettibili di preventiva specifica informativa ai condomini e, comunque, costituenti possibile sviluppo della discussione e dell'esame di ogni altro punto all'ordine del giorno (Cass. 10865/2016).

In tema di condominio negli edifici, affinché la delibera assembleare sia valida, non occorre che l'avviso di convocazione prefiguri lo sviluppo della discussione e il risultato dell'esame dei singoli punti all'ordine del giorno (Cass. 13047/2014). Ai fini della validità dell'ordine del giorno, occorre che lo stesso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti (in applicazione del sud-



detto principio, la Suprema Corte ha ritenuto che la delibera assembleare di autorizzazione del nuovo amministratore ad aprire un nuovo conto corrente, una volta saldato quello precedente in passivo, e di procedere ad uno sconfinamento sullo stesso, fosse non solo strettamente connessa, ma anche logicamente consequenziale ai punti, indicati nell'ordine del giorno, relativi alla nomina del nuovo amministratore, in sostituzione del precedente dimissionario, ed all'avvio della nuova gestione condominiale, con l'approvazione del rendiconto relativo alle annualità pregresse) (Cass. 21449/2010).

In tema di convocazione dell'assemblea condominiale, per una partecipazione informata dei condomini, al fine della conseguente validità della delibera adottata, è sufficiente che nell'avviso gli argomenti posti all'ordine del giorno siano indicati nei termini essenziali per essere comprensibili, senza necessità di prefigurare lo sviluppo della discussione e il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea (nella specie, la Suprema Corte ha confermato l'assunto del giudice di merito secondo cui la formula "presentazione degli elaborati" relativi al progetto di risanamento e ristrutturazione del condominio non potesse che comprendere anche il riferimento alla decisione circa l'approvazione o meno degli stessi) (Cass. 21298/2007).

L'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentirgli di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione; pertanto, in considerazione della ratio di detto avviso, la sua eventuale genericità non comporta l'invalidità della delibera condominiale, qualora risulti che il condomino, sia pure *aliunde*, era sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea (Cass. 63/2006).

15. Varie e eventuali.

Ai fini della validità della deliberazione dell'assemblea dei condomini che abbia disposto l'esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata dall'edificio condominiale, è necessario che il relativo argomento sia stato specificamente inserito nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in quanto, riguardando la materia dell'amministrazione straordinaria del bene comune, non può ritenersi compreso nella dizione "varie" (Cass. 4316/1986).



Ai fini della completezza dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione dell'assemblea, non occorre che gli argomenti da trattare siano esposti in modo analitico, essendo sufficiente una pur ampia coincidenza tra gli argomenti proposti e quelli successivamente affrontati in sede assembleare; ciò implica che la mancata previsione dell'ordine del giorno di un punto inerente ai presunti danni arrecati da alcuni condomini ai beni comuni ed alla proprietà esclusiva del condominio non può *ex adverso* ritenersi compresa sotto la generica voce "problematiche varie condominiali"; poiché, infatti, la finalità della comunicazione dell'odg è quella di consentire ai partecipanti di decidere preventivamente se partecipare o meno alla discussione, ne consegue che sotto la voce in esame possono solo essere comprese eventuali comunicazioni che l'amministratore o alcuni condomini intendono fare all'assemblea a puro titolo informativo; se in sede di discussione emergono problematiche attinenti ai danni in oggetto con la necessità di adottare una decisione vera e propria sul punto, essa deve essere rinviata ad una nuova assemblea - previo inserimento dell'argomento in uno specifico ordine del giorno - per consentire ai condomini interessati di far valere le loro ragioni sulle questioni trattate (*Trib. Bologna 21 giugno 2006*).

La regola secondo cui la limitazione del diritto di impugnare le delibere annullabili ai soli condomini dissenzienti o assenti (cui vengono in giurisprudenza equiparati gli astenuti), opererebbe anche laddove il condomino sia stato presente in assemblea a mezzo di proprio delegato, non può ritenersi sussistere per l'ipotesi in cui il vizio della delibera consista nella sua esorbitanza rispetto alle previsioni dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione (fatti-specie di annullamento di delibera assembleare nella parte in cui, con riferimento al capo "varie ed eventuali" previsto dall'ordine del giorno, approvava la costituzione di un fondo speciale finalizzato a fronteggiare spese condominiali urgenti) (*Trib. Napoli 28 novembre 2000*).

16. Modalità di comunicazione dell'avviso.

L'assemblea dei partecipanti alla comunione ordinaria, diversamente da quanto stabilito per il condominio degli edifici, è validamente costituita mediante qualsiasi forma di convocazione purché idonea allo scopo, in quanto gli artt. 1105 e 1108 c.c. non prevedono l'assolvimento di particolari formalità, menzionando semplicemente la preventiva conoscenza dell'ordine del giorno e la decisione a maggioranza dei partecipanti (*Cass. 29747/2017*).



Qualora sia accertata, in sede di merito, l'esistenza di una prassi (correttamente intesa come regolare ripetersi di comportamenti precedentemente accettati nello svolgimento di analoghi rapporti) in base alla quale l'avviso di convocazione di assemblea condominiale, destinato ad uno dei condomini non abitanti nell'edificio condominiale, viene consegnato ad altro condomino, suo congiunto, tale prassi, non può ritenersi illegittima, con la conseguenza che l'avvenuta consegna dell'avviso di convocazione al congiunto, deve ritenersi regolare essendo l'atto - recapitato in tal guisa e pervenuto nella sfera di normale ed abituale conoscibilità del destinatario - idoneo a creare nello stesso una situazione giuridica di oggettiva conoscibilità con l'uso della normale diligenza, sua e del consegnatario designato, conforme alla clausola generale di buona fede, che regola i rapporti giuridici intersoggettivi ed impedisce, rendendolo illegittimo ed immeritevole di tutela, ogni abuso di diritto (*Cass. 8449/2008*).

L'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale può essere dato con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e la prova della sua conoscenza può essere, pertanto, acquisita attraverso anche la deposizione testimoniale del tempestivo inserimento nella cassetta delle lettere del singolo condomino, integrata dalla presunzione che l'interessato controllasse regolarmente la presenza della corrispondenza all'interno della cassetta, atteso, inoltre, che, trattandosi di atto ricettizio, non è necessaria la dimostrazione che esso sia giunto nelle mani del destinatario, essendo sufficiente che sia pervenuto al suo indirizzo, secondo la presunzione legale di cui all'art. 1335 c.c., salva la prova contraria della impossibilità, senza sua colpa, di averne avuta notizia (*Cass. 15087/2005*).

17. Disposizioni del regolamento.

Il regolamento convenzionale del procedimento di convocazione dell'assemblea condominiale, contenuto nel regolamento condominiale, che prescrive determinate modalità per l'avviso di convocazione previsto dall'art. 1105 c.c. con lo scopo di rafforzare la garanzia della preventiva convocazione di tutti i partecipanti all'assemblea, al pari della disciplina legale, è fonte di diritto per ciascun condomino la cui violazione non può che dar luogo a deliberazioni contrarie alla legge, espressamente soggette come tali all'impugnazione per annullamento. (*Cass. 1515/1988*).



Non comporta un difetto di convocazione da cui discenda l'invalidità della relativa assemblea la violazione della norma del regolamento condominiale che imponga particolari modalità per la convocazione dell'assemblea, atteso che l'invito dei condomini alla riunione non è soggetto a particolari formalità (*Trib. Perugia 4 agosto 1993*).



Art. 67 disp. att. c.c. *

1. Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.
2. Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.
3. Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.
4. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.
5. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.
6. L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.
7. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.
8. Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.



* Articolo modificato dall'art. 21, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Unità immobiliare in regime di comproprietà. - 2. Unità immobiliare in regime di usufrutto. - 3. Delega all'assemblea. - 4. Assemblea del supercondominio.

1. Unità immobiliare in regime di comproprietà.

Affinché uno dei comproprietari *pro indiviso* di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea condominiale, nonché validamente rappresentato nella medesima da altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato - nella ricorrenza di circostanze presuntive affidate alla valutazione del giudice del merito - che, dato l'avviso ad uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione; in particolare, l'esigenza che tutti i comproprietari siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti, secondo l'incensurabile accertamento del giudice del merito, che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia (Cass. 1830/2000).

Affinché uno dei comproprietari *pro indiviso* di un piano o di una porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea del condominio, nonché validamente rappresentato nella medesima, con riguardo ad affari di ordinaria amministrazione, dall'altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato, anche per presunzioni, che il primo dei predetti comproprietari abbia ricevuto effettiva notizia della convocazione dell'assemblea, ed abbia conferito, sia pure verbalmente, il potere di rappresentanza (Cass. 8116/1999).

In tema di condominio, la convocazione dell'assemblea deve essere comunicata, a pena di invalidità, a tutti i comproprietari *pro indiviso* di un piano o di una porzione di piano, ma non è necessaria l'osservanza di particolari formalità per l'avviso di convocazione potendo risultare provato, anche a mezzo di presunzioni (desunte da circostanze gravi, precise e concordanti), che gli altri comproprietari abbiano avuto in qualche modo notizia della convocazione, nonostante l'avviso sia stato trasmesso ad uno soltanto di essi (Cass. 138/1998).

La validità della convocazione per la riunione dell'assemblea condominiale di



uno dei comproprietari *pro indiviso* di piano o di porzioni di piano di un condominio può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione stessa (nella specie, trattandosi di coniugi comproprietari di un appartamento, conviventi in pieno accordo e senza contrasto di interessi tra loro, è stato ritenuto presumibile che l'invito notificato ad uno di essi per l'assemblea condominiale fosse stato portato a conoscenza anche dell'altro) (Cass. 1206/1996).

Affinché uno dei comproprietari *pro indiviso* di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea del condominio, nonché validamente rappresentato nella medesima, con riguardo ad affari di ordinaria amministrazione, dall'altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato, anche per presunzioni, che il primo dei predetti comproprietari abbia ricevuto effettiva notizia della convocazione dell'assemblea, ed abbia conferito, sia pure verbalmente, il potere di rappresentanza (Cass. 12119/1992).

In tema di assemblea di condominio, l'art. 67 disp. att. c.c. - il quale dispone che qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante - non autorizza a ritenere che per la valida costituzione dell'assemblea sia sufficiente la convocazione di uno solo dei comproprietari *pro indiviso*, essendo invece necessario che essi siano tutti avvertiti al fine di indicare quale di essi li rappresenterà nell'assemblea; la prova della valida convocazione di uno dei proprietari *pro indiviso* - in considerazione del fatto che ai sensi dell'art. 1136, comma 6, c.c. l'invito a partecipare all'assemblea non richiede l'atto scritto ma può essere effettuato con qualsiasi forma o modalità idonea a portarlo a conoscenza del destinatario - può evincersi anche dall'avviso dato ad uno degli altri comproprietari, qualora ricorrano circostanze presuntive, affidate alla valutazione del giudice del merito, tali da far ritenere che quest'ultimo abbia reso edotto l'altro (o gli altri) comproprietari della convocazione medesima, specie quando trattisi di coniugi conviventi non in contrasto di interessi tra di loro (Cass. 7630/1990).

2. Unità immobiliare in regime di usufrutto.

Qualora una unità immobiliare facente parte di un condominio sia oggetto di diritto di usufrutto, all'assemblea che intenda deliberare l'approvazione del



preventivo di spesa per il rifacimento della facciata condominiale deve essere convocato il nudo proprietario, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria (Cass. 16774/2013).

Qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di usufrutto, l'usufruttuario è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, mentre il nudo proprietario non vi è tenuto, neppure in via sussidiaria o solidale; peraltro, ove il nudo proprietario agisca nei confronti dell'usufruttuario per il rimborso di spese attinenti ai servizi comuni da lui sostenute, nel relativo giudizio è consentito all'usufruttuario contestare il debito sul rilievo del mancato godimento di tali servizi (Cass. 2236/2012).

In tema di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario ed usufruttuario, in applicazione degli artt. 1004 e 1005 c.c., il nudo proprietario non è tenuto, neanche in via sussidiaria o solidale al pagamento delle spese condominiali, né può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge (Cass. 21774/2008).

La delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni; in tal modo è altresì possibile, se tra i partecipanti vi sono usufruttuari – il cui diritto non solo di partecipazione, ma anche di voto alla relativa assemblea, è riconosciuto perché gode degli impianti, delle cose e dei servizi comuni – ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli artt. 1004 e 1005 c.c., con una mera operazione esecutiva (Cass. 15010/2000).

Nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare sulle innovazioni o sulle opere di manutenzione straordinaria; se invece si tratta di affari di ordinaria amministrazione deve esserne dato avviso all'usufruttuario il quale non può dare il suo voto nelle materie riservate al nudo proprietario (Cass. 10611/1990).

3. Delega all'assemblea.

La clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee è inderogabile, in quanto posta a



presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente, sicché la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento suddetto, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa, senza che possa rilevare il carattere determinante del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della deliberazione (Cass. 8015/2017).

In tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto (Cass. 2218/2013).

In caso di conflitto di interessi fra un condomino e il condominio, qualora il condomino confliggente sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse – non personale ma quale componente della collettività – e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato (nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata che, senza compiere in proposito alcuna specifica indagine, aveva esteso in maniera automatica la situazione di conflitto in cui versava il condomino-amministratore, a quella dei condomini che avevano delegato il primo ad esprimere la loro volontà in ordine alla nomina dell'amministratore) (Cass. 22234/2004).

In tema di condominio e nell'ipotesi di assemblea, i rapporti fra il rappresentante intervenuto ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante deve ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega scritta, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto (Cass. 12466/2004).



In tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali, l'esistenza di un conflitto di interessi, reale o potenziale, tra il singolo condomino titolare del diritto di voto e il condominio stesso comporta la esclusione, dal calcolo dei millesimi, delle relative carature attribuite al condomino confliggente, così estensivamente interpretata la norma dettata, in tema di società per azioni, dall'art. 2373 c.c. (che inibisce il diritto di voto al socio in conflitto di interesse con la società), ricorrendo in entrambe le fattispecie la medesima ratio, consistente nell'attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale; ove, tuttavia, il condomino confliggente sia stato delegato all'espressione del voto da altro condomino, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile al rappresentato aprioristicamente, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante abbia, nel conferire il mandato, valutato anche il proprio interesse – non personale, ma in quanto componente della collettività – e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato; né è applicabile, al riguardo, l'art. 1394 c.c., che prevede la legittimazione del solo rappresentato a dedurre il conflitto, giacché quest'ultimo non verte, nella specie, tra l'interesse personale del rappresentato e quello, pure personale, del rappresentante, ma tra quest'ultimo e quello della collettività, onde ogni partecipe di questa è legittimato a farlo valere nel comune interesse (*Cass. 10683/2002*).

In difetto di norme particolari, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto (*Cass. 8116/1999*).

La modifica del regolamento condominiale, non contrattuale, adottato con la deliberazione della maggioranza dei partecipanti al condominio, nel senso di limitare il potere dei condomini stessi di farsi rappresentare nelle assemblee, riducendolo a non più di due deleghe, conferite ad altri partecipanti alla comunione per ogni assemblea, non incide sulla facoltà di ciascun condomino di intervenire in questa a mezzo di rappresentante (art. 67, comma 1, disp. att. c.c.), ma regola l'esercizio di quel diritto, inderogabile (secondo quanto si evince dal successivo art. 72) a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività



del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente (Cass. 5315/1998).

In tema di condominio, la delibera di formazione e modifica delle tabelle millesimali, è valida anche se il consenso è espresso da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato esser provato con qualsiasi mezzo, anche per *facta concludentia* – come nel caso di prolungata accettazione dei successivi bilanci – perché le dette tabelle hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino (Cass. 3251/1998).

La dismissione dell'uso dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato (nella specie, per sostituirlo con impianti autonomi al servizio delle singole unità abitative) non può essere deliberata dall'assemblea condominiale, neppure con approvazione totalitaria, ma richiede la manifestazione da parte di tutti i condomini della volontà negoziale, libera e consapevole, di disporre dei propri diritti sull'impianto comune; sicché, ai fini della validità della decisione di dismettere l'uso dell'impianto, non rileva che la volontà negoziale in tal senso (il cui accertamento è affidato al giudice del merito) sia stata manifestata dai condomini presenti nel corso di un'assemblea condominiale il cui ordine del giorno non prevedeva tale argomento, oppure che alcuni condomini abbiano manifestato il proprio consenso in un momento diverso, e neppure rileva che tale consenso sia stato espresso in assemblea da un rappresentante munito di delega informale rilasciata ai fini della partecipazione ad essa, non trattandosi di alienazione o rinuncia alla proprietà dell'impianto comune di riscaldamento (Cass. 982/1998).

In difetto di norme particolari, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato sono disciplinati dalle regole sul mandato con la conseguenza che solo il condomino delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega (Cass. 3952/1994).

4. Assemblea del supercondominio.

Nell'ipotesi di supercondominio, ciascun condomino, proprietario di alcuna delle unità immobiliari ubicate nei diversi edifici che lo compongono, è legittimato ad agire per la tutela delle parti comuni degli stessi ed a partecipare alla



relativa assemblea, con la conseguenza che le disposizioni dell'art. 1136 c.c., in tema di formazione e calcolo delle maggioranze, si applicano considerando gli elementi reale e personale del medesimo supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le porzioni comprese nel complesso e da tutti i rispettivi titolari (nella specie, la Suprema Corte ha ravvisato la legittimazione del singolo condomino ad impugnare la sentenza inerente all'apposizione di cancelli su area antistante e comune agli edifici del supercondominio) (Cass. 4340/2013). Ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere *ipso iure et facto*, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti; si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione (Cass. 19939/2012).

Il c.d. supercondominio, non diversamente da quanto previsto per il condominio *ex art.* 1177 c.c., viene in esistenza *ipso iure et facto*, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o approvazioni assembleari, quando singoli edifici, costituiti in altrettanti condominii, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Cass. 17332/2011).

La clausola del regolamento consortile che preveda la partecipazione all'assemblea del supercondominio non già dei singoli condomini, ma dei delegati designati per ciascun esercizio dall'assemblea di ciascun condominio facente parte del complesso, è nulla, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1138, ultimo comma, e 1136 c.c., con conseguente nullità delle delibere adottate dall'assemblea consortile in tal modo costituita (nella specie, la nullità, sotto tale profilo, della delibera consortile è stata rilevata d'ufficio dalla Corte di legittimità, in base al rilievo che, avendo il supercondominio agito per l'esecuzione della delibera impugnata, la nullità era rilevabile anche d'ufficio dal giudice, in ogni



stato e grado del giudizio). Le delibere dell'assemblea del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale (conseguentemente, correggendo la motivazione dell'impugnata sentenza ai sensi dell'art. 384, comma 2, c.p.c., la Suprema Corte ha ritenuto che nella specie l'amministratore del supercondominio potesse rivolgersi direttamente ai singoli condomini per la riscossione delle rispettive quote di spesa) (*Cass. 15476/2001*).

Poiché l'art. 1138, ultimo comma, c.c., dispone che "le norme del regolamento" - senza distinguere se contrattuale o maggioritario - "...in nessun caso possono derogare..." all'art. 1136 c.c. - a norma del quale (comma 6) "tutti i condomini" devono esser invitati alla riunione per deliberare - è nulla la delibera adottata in un c.d. supercondominio, pur se in conformità al regolamento, dagli amministratori dei singoli condominii, sia per la normale inderogabilità delle norme che tutelano le minoranze negli organi collegiali, sia perché la volontà maggioritaria in tal modo espressa può non corrispondere a quella dei condomini (*Cass. 5333/1997*).

Posto che le norme riguardanti le "cose comuni" sono applicabili anche ai "servizi comuni" (nella specie, il servizio di portierato), la loro soppressione (il licenziamento del portiere) o scioglimento devono essere deliberati con la partecipazione di tutti i proprietari delle singole unità immobiliari facenti capo al supercondominio, anche se organizzati in distinti condominii (*Cass. 7286/1996*). Poiché non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, è nulla per contrarietà a norme imperative (artt. 1136, 1138 c.c.) la clausola del regolamento contrattuale che prevede che l'assemblea di un c.d. supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono (*Cass. 7894/1994*).



Art. 68 disp. att. c.c. *

1. *Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.*
2. *Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.*

* Articolo modificato dall'art. 22, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Natura giuridica. – 2. Funzione pratica. – 3. Criteri tecnici di redazione. – 4. Coefficienti di valutazione. – 5. Iter formativo. – 6. *Facta concludentia*. – 7. *Quorum* per l'approvazione. – 8. Diversa convenzione. – 9. Profili processuali.

1. Natura giuridica.

In tema di condominio negli edifici, la deliberazione con cui l'assemblea, in mancanza di tabelle millesimali, adotti un criterio provvisorio di ripartizione delle spese tra i condomini, nell'esercizio delle attribuzioni di cui all'art. 1135, n. 2) e 3), c.c., non è nulla, ma solo annullabile, non incidendo comunque sui criteri generali dettati dall'art. 1123 c.c., con la conseguenza che la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. (Cass. 1439/2014).

In tema di condominio, la delibera di formazione e modifica delle tabelle millesimali, è valida anche se il consenso è espresso da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato esser provato con qualsiasi mezzo, anche per *facta concludentia* – come nel caso di prolungata accettazione dei successivi bilanci – perché le dette tabelle hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino (Cass. 3251/1998).

2. Funzione pratica.

La preesistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento



e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni; la formazione delle tabelle millesimali, nonché la loro modifica, non necessita di forma scritta *ad substantiam* ed è desumibile anche da *facta concludentia*, quali il costante pagamento per più anni delle quote millesimali secondo criteri pre-stabiliti, invece della formale approvazione, fatta salva la possibilità del singolo condomino di impugnare la ripartizione delle spese quando questa non rispetti i criteri dettati dalla legge, per essere divergenti il valore della quota considerato ai fini della spesa e quello reale del bene in proprietà esclusiva (Cass. 12471/2012). Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi - la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari - e consente sempre di valutare anche a posteriori in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (Cass. 17115/2011).

Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio costituito tra il rapporto del valore della proprietà singola ed il valore dell'intero edificio esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi e consente sempre di valutare anche *a posteriori* in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta, agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (Cass. 6202/1998).

Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, dato al rapporto tra il valore della proprietà singola ed il valore dell'intero edificio, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi e consente sempre di valutare anche *a posteriori* in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (Cass. 431/1990).



3. Criteri tecnici di redazione.

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione, ampiezza, numero dei vani) che gli elementi estrinseci (quali l'ubicazione, l'esposizione, l'altezza), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, tra le quali possono essere considerati i giardini in proprietà esclusiva di singoli condomini, in quanto consentono un miglior godimento dei singoli appartamenti al cui servizio e ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile (*Cass. 16644/2007*).

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione) che elementi estrinseci (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, tra le quali possono essere considerati i giardini in proprietà esclusiva di singoli condomini, in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile (*Cass. 12018/2004*).

4. Coefficienti di valutazione.

Nel regolamento di condominio, i valori delle singole unità immobiliari possono essere determinati con riferimento al numero dei vani di ciascun appartamento, in quanto l'art. 72 disp. att. c.c. non include l'art 68 di queste ultime - il quale prevede la espressione in millesimi dei valori dei piani o delle porzioni di piano - tra gli articoli delle norme di attuazione non derogabili dai regolamenti condominiali (*Cass. 2922/1979*).

L'accordo intervenuto fra i condomini di un edificio in ordine alla ripartizione delle spese condominiali in proporzione agli imponibili catastali di ciascun appartamento non esclude il diritto del singolo condomino di chiedere la formazione, in via giudiziaria, della tabella millesimale e, cioè l'accertamento dei valori dei vari appartamenti ragguagliati a quello dello intero edificio ed espressi in millesimi; e ciò sia perché questo accertamento ha un raggio di efficacia molto più vasto di quella propria allo specifico accordo sulla ripartizione delle



spese, sia perchè quest'ultimo non può ritenersi vincolante per il futuro non essendo agganciato al valore dei piani di proprietà esclusiva dei singoli condomini (Cass. 3808/1975).

5. *Iter formativo.*

In tema di condominio, la delibera di formazione e modifica delle tabelle millesimali, è valida anche se il consenso è espresso da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato esser provato con qualsiasi mezzo, anche per *facta concludentia* – come nel caso di prolungata accettazione dei successivi bilanci – perché le dette tabelle hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino (Cass. 3251/1998).

L'accettazione, da parte dei condomini, della tabella millesimale predisposta dal venditore-costruttore ed allegata ai singoli contratti di vendita dà luogo ad una convenzione sui criteri di ripartizione delle spese che, anche se si discosta da quelli fissati dalla legge per la ripartizione delle spese relative alle parti comuni dell'edificio, è vincolata tra le parti, attesa la derogabilità dei predetti criteri legali, salva la possibilità di revisione delle tabelle millesimali per errore sul valore effettivo delle singole unità immobiliari, prevista dall'art. 69 disp. att. c.c. (Cass. 1028/1995).

Il potere rappresentativo conferito dal condomino ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale, qualora riguardi affari di ordinaria amministrazione, può essere attribuito anche verbalmente, e la prova dell'esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato, può essere acquisita con ogni mezzo; pertanto, non è richiesta la forma scritta per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea, nel caso in cui questa abbia per oggetto la approvazione delle tabelle millesimali, in quanto tale approvazione, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio, ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonchè della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idonea a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti (Cass. 3634/1979).

6. *Facta concludentia.*

In tema di condominio negli edifici, l'intervenuta modifica delle originarie ta-



belle millesimali può essere desunta da comportamenti concludenti quali, ad esempio, il costante pagamento delle quote condominiali in base ad esse dovute; pertanto, il singolo condomino non può opporsi al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali finché non propone domanda di revisione per errore nei confronti di tutti i condomini (*Cass. 602/1995*).

La disciplina della ripartizione delle spese condominiali, contenuta in un regolamento di natura contrattuale, può essere innovata, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'art. 1322 c.c., da una nuova convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c., ma richiede il consenso di tutti i condomini, che può essere espresso anche per *facta concludentia*, dovendo, però, in ogni caso la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente, dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato valore con un preciso contenuto sostanziale (nella specie, la corte suprema in base all'enunciato principio ha confermato la decisione dei giudici del merito che aveva escluso la formazione di un nuovo accordo negoziale per *facta concludentia* con riguardo all'applicazione di diversi criteri di ripartizione delle spese condominiali, ancorché avutasì per diversi anni, ma senza la consapevolezza della diversità di quei criteri e delle tabelle millesimali relative) (*Cass. 7884/1991*).

La partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese straordinarie secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali, o l'acquiescenza alla concreta applicazione di queste delibere, può assumere il valore di unico comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica delle tabelle millesimali da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dar luogo, quindi, per *facta concludentia*, ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali che, avendo natura contrattuale e non incidendo sui diritti reali, non richiede la forma scritta ma solo il consenso, anche tacito o per *facta concludentia*, purché inequivoco, di tutti i condomini (*Cass. 4814/1994*).

L'accettazione delle tabelle millesimali - desumibile anche da fatti concludenti, come il costante pagamento delle quote condominiali in base ad esse dovuta - non ne esclude l'impugnabilità, ex art. 69, n. 1, disp. att. c.c., per obiettiva



divergenza del valore considerato rispetto a quello reale, sempre che questa discenda da errori di fatto, attinenti alle caratteristiche degli elementi necessari, ex art. 68 disp. att. c.c., per la valutazione, o di diritto, in ordine alla identificazione degli elementi stessi, restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza di apprezzamenti soggettivi nella stima commerciale di questi ultimi, con la conseguenza che non costituisce errore idoneo a fondare la suddetta impugnativa l'attribuzione alle unità immobiliari del piano terreno – obiettivamente destinate, per conformazione strutturale ad attività commerciali – di un valore più elevato rispetto a quello derivante dal mero calcolo della superficie o della cubatura (Cass. 1367/1994).

7. Quorum per l'approvazione.

In tema di condominio degli edifici, ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali non è necessario il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (Cass. 18477/2010).

A differenza delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio che abbiano natura convenzionale (in quanto predisposte dall'unico proprietario originario e accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità acquirenti ovvero formate su accordo di tutti i condomini), le tabelle millesimali deliberative richiedono per la loro approvazione e modifica la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. e sono soggette al rispetto dei criteri legali per la ripartizione delle spese (Cass. 4219/2007).

Le tabelle millesimali allegate a regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini (che, sotto il profilo dell'impegno e del vincolo, equivale all'accordo iniziale) ovvero per atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. c.c., il quale contempla i presupposti, e non già il *quorum* di validità, della relativa deliberazione (Cass. 17276/2005).

La tabella millesimale allegata al regolamento condominiale di natura contrattuale non può essere modificata se non con il consenso di tutti i condomini, oppure con sentenza del giudice nell'ipotesi espressamente prevista dall'art. 69 disp. att. c.c. (Cass. 8863/2005).

In tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale – in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti



delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condomini – possono, nell’ambito dell’autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condomini o per atto dell’autorità giudiziaria ai sensi dell’art. 69 disp. att. c.c.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale ma deliberativa – perché approvate con deliberazione dell’assemblea condominiale – le tabelle millesimali, che devono necessariamente contenere criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali e a tali criteri devono uniformarsi nei casi di revisione, possono essere modificate dall’assemblea con la maggioranza stabilita dal comma 2 dell’art. 1136 c.c. (in relazione all’art. 1138, comma 3, c.c.) ovvero con atto dell’autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. citato; ne consegue che, mentre è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall’assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall’assemblea con la maggioranza prescritta dal comma 2 dell’art. 1136 c.c. (*Cass. 11960/2004*).

In tema di condominio negli edifici, la difformità delle tabelle millesimali rispetto all’effettiva realtà dell’edificio (nella specie, a causa della mancata considerazione di nuove unità immobiliari autonome, ricavate in seguito alla ristrutturazione delle porzioni di piano originarie) non configura un’ipotesi di nullità delle tabelle stesse, ma ne giustifica la revisione (ad opera dell’assemblea dei condomini, dei condomini per contratto, ovvero dell’autorità giudiziaria) ai sensi dell’art. 69 disp. att. c.c., con effetto *ex nunc*, restando fino ad allora in vigore le precedenti tabelle (*Cass. 15094/2000*).

8. Diversa convenzione.

L’art. 1123 c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l’esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall’obbligo di partecipare alle spese medesime; in tale ultima ipotesi, ove una clausola del regolamento di condominio stabilisca per una determinata categoria di condomini l’esenzione dal concorso in qualsiasi tipo di spesa (comprese quelle



di conservazione) in ordine ad una determinata cosa comune, essa comporta il superamento nei riguardi di detta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su detta parte del fabbricato (*Cass. 5975/2004*).

La norma di un regolamento di condominio che stabilisca per una determinata categoria di condomini l'esenzione dal concorso dalle spese di conservazione di una delle parti dell'edificio indicate nell'art. 1117 c.c., comporta il superamento nei riguardi di detta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su detta parte del fabbricato (*Cass. 714/1998*).

9. Profili processuali.

Ove un condomino impugni una delibera assembleare con la quale gli siano state addebitate spese in misura asseritamente eccedente rispetto alla propria quota millesimale, tale giudizio non esige la pregiudiziale revisione della relativa tabella – che deve avvenire con deliberazione unanime dei condomini o con provvedimento dell'autorità giudiziaria – né, di conseguenza, la necessaria estensione del contraddittorio a tutti i condomini, essendo legittimato passivo il solo amministratore (*Cass. 14951/2008*).



Art. 69 disp. att. c.c. *

1. I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

2. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

3. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

* Articolo modificato dall'art. 23, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Delibera modificativa. - 2. Comportamenti concludenti. - 3. Errore rilevante. - 4. Sopravvenienze edilizie. - 5. Derogabilità. - 6. Natura contenziosa. - 7. Individuazione del valore. - 8. Legittimazione attiva. - 9. Legittimazione passiva. - 10. Efficacia della sentenza.

1. Delibera modificativa.

L'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine suffi-



ciente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.; infatti, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, fonte che è costituita dalla legge stessa, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica (*Cass. 4569/2014*).

In tema di condominio degli edifici, ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali (al pari della revisione delle stesse) non è necessario il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (*Cass. 11387/2013*).

In tema di condominio degli edifici, ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali non è necessario il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (*Cass. 18477/2010*).

A differenza delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio che abbiano natura convenzionale (in quanto predisposte dall'unico proprietario originario e accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità acquirenti ovvero formate su accordo di tutti i condomini), le tabelle millesimali deliberative richiedono per la loro approvazione e modifica la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. e sono soggette al rispetto dei criteri legali per la ripartizione delle spese (*Cass. 4219/2007*).

In tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale – in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condomini – possono, nell'ambito dell'autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condomini o per atto dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale ma deliberativa – perché approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale – le tabelle millesimali, che devono necessariamente contenere criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali e a tali criteri devono uniformarsi nei casi di revisione, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. (in relazione all'art. 1138, comma 3, c.c.) ovvero con atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. citato; ne consegue che, mentre è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea



senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. (*Cass. 11960/2004*).

Alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini (*Cass. 641/2003*).

In materia di condominio, è valida la disposizione del regolamento condominiale, di natura contrattuale, secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condomini, giacché il diverso e legale criterio di ripartizione di dette spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123 c.c.) è liberamente derogabile per convenzione (quale, appunto, il regolamento contrattuale di condominio), né siffatta deroga può avere alcuna effettiva incidenza sulla disposizione inderogabile dell'art. 1136 c.c., ovvero su quella dell'art. 69 disp. att. c.c., in quanto, seppure con riguardo alla stessa materia del condominio negli edifici, queste ultime disciplinano segnatamente i diversi temi della costituzione dell'assemblea, della validità delle deliberazioni e delle tabelle millesimali (*Cass. 3944/2002*).

Riguardo alle delibere aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c., ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 3), c.c., l'assemblea in concreto ripartisce le spese medesime, atteso che soltanto queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c. (*Cass. 2301/2001*).

È affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorché abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i con-



domini, si modifichino i criteri legali (art. 1123 c.c.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune, e ciò perché il riparto in base all'uso differenziato, previsto dal comma 2 del citato art. 1123, non è applicabile alle spese generali (Cass. 126/2000).

2. Comportamenti concludenti.

La disciplina legale in materia di ripartizione delle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni di un edificio e quella, eventualmente, stabilita con deliberazione condominiale adottata all'unanimità, è derogabile, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., in virtù di "diversa convenzione", che non è assoggettata ad oneri di forma e può risultare anche da comportamenti univocamente concludenti, protrattisi nel tempo, dai quali sia possibile ricavare l'accettazione da parte di tutti i condomini di differenti criteri di riparto delle spese (Cass. 20318/2004).

L'approvazione, da parte di un condomino, tramite delegato, dei bilanci preventivi e consuntivi, redatti in base a nuovi criteri di ripartizione, applicativi di precedente delibera di modifica delle tabelle millesimali, adottata senza la partecipazione del condomino, non invitato, e non comunicatagli, e il versamento delle corrispondenti somme, pur dopo il giudizio instaurato dal medesimo condomino per la nullità di tutte le delibere, non costituiscono, di per sé, circostanze induttive dell'esatta conoscenza, della piena consapevolezza e dell'inequivoca accettazione di detta modifica, e cioè tali da consentire di desumere, per il comune modo di intendere, un determinato volere, con un preciso contenuto sostanziale (Cass. 13592/2000).

In tema di condominio, la delibera di formazione e modifica delle tabelle millesimali, è valida anche se il consenso è espresso da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato esser provato con qualsiasi mezzo, anche per *facta concludentia* – come nel caso di prolungata accettazione dei successivi bilanci – perché le dette tabelle hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino (Cass. 3251/1998).

3. Errore rilevante.

L'errore determinante la revisione delle tabelle millesimali, a norma dell'art.



69 disp. att. c.c., è costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto; la parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha, tuttavia, l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio; il giudice, a sua volta, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (*Cass. 21950/2013*).

In tema di revisione delle tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., al fine di accertare se, nella valutazione dei piani o delle porzioni di piano, si sia attribuito ad essi un valore diverso da quello effettivo, il giudice può limitarsi a considerare l'estensione della superficie piana soltanto nel caso in cui tutti i piani o le porzioni di piano siano della stessa altezza; ove, invece, si tratti di piani di diversa altezza (come nella specie, concernente un sottotetto, non effettivamente godibile, causa la ridotta altezza del medesimo, in tutti i suoi metri quadrati di superficie piana), egli deve valutare, all'anzidetto fine, anche la cubatura reale (*Cass. 7300/2010*).

In tema di condominio negli edifici, l'errore che giustifica, ai sensi dell'art. 69, n. 1), disp. att. c.c., la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 ss. c.c., ma consiste nell'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle tabelle (*Cass. 4528/2001*).

L'errore che, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 ss. c.c., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse (*Cass. 4421/2001*).



Qualora un condomino agisca in giudizio per la formazione di una nuova tabella millesimale, contestando quella allegata al regolamento condominiale di natura contrattuale non per un vizio della volontà, ma per l'oggettiva violazione dei principi stabiliti dagli artt. 1123 c.c. e 69 disp. att. c.c. in tema di ripartizione delle spese comuni (nella specie, perché la tabella non contemplava alcune parti dell'edificio, con conseguente esonero dei relativi proprietari dagli obblighi di contribuzione), l'azione così proposta è correttamente qualificata come azione di revisione della tabella millesimale ai sensi del citato art. 69 disp. att. c.c. (azione peraltro non esperibile, attesa la natura contrattuale della tabella stessa) (*Cass. 7908/2001*).

In tema di condominio in edifici, qualora la tabella millesimale abbia natura contrattuale, la sua revisione ai sensi dell'art. 69, n. 1), disp. att. c.c. non è possibile, rilevando in tal caso l'errore nella predisposizione della tabella non nella sua oggettività (inteso, cioè, quale oggettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito), ma soltanto quando abbia determinato un vizio del consenso (*Cass. 2253/2000*).

4. Sopravvenienze edilizie.

In tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento e la tabella che li esprime è soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori; pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, né i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio (*Cass. 3001/2010*).



In tema di condominio negli edifici, la difformità delle tabelle millesimali rispetto all'effettiva realtà dell'edificio (nella specie, a causa della mancata considerazione di nuove unità immobiliari autonome, ricavate in seguito alla ristrutturazione delle porzioni di piano originarie) non configura un'ipotesi di nullità delle tabelle stesse, ma ne giustifica la revisione (ad opera dell'assemblea dei condomini, dei condomini per contratto, ovvero dell'autorità giudiziaria) ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., con effetto *ex nunc*, restando fino ad allora in vigore le precedenti tabelle (Cass. 15094/2000).

In tema di condominio di edifici, qualora le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale contrattuale non abbiano formato oggetto di modifica con il consenso unanime di tutti i condomini ovvero con sentenza del giudice ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., nonostante le variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari per mutate condizioni dell'edificio, hanno la qualità di condomino e sono titolari dei conseguenti diritti, ivi compreso quello di essere convocato per la validità dell'assemblea e delle conseguenti delibere, solo i proprietari di unità immobiliari contemplate nelle tabelle in questione (Cass. 5399/1999).

In materia di condominio negli edifici, la sussistenza di una sopraelevazione non implica necessariamente la revisione delle tabelle millesimali, le quali ex art. 69, n. 2), disp. att. c.c., possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) solo se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano (Cass. 9579/1991).

Qualora le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale contrattuale non abbiano formato oggetto di modifica con il consenso unanime di tutti i condomini ovvero con sentenza del giudice a norma dell'art. 69 disp. att. c.c., nonostante le variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari a seguito delle mutate condizioni dell'edificio, la ripartizione delle spese condominiali è legittimamente effettuata in conformità delle tabelle stesse, con la conseguenza che il condomino, richiesto del pagamento della quota di pertinenza, ove intenda contestare il criterio di ripartizione, deve proporre domanda, anche riconvenzionale, di revisione o modifica delle tabelle ai sensi del citato art. 69 nei confronti di tutti i condomini (Cass. 3701/1988).

5. Derogabilità.

Il fatto che le tabelle millesimali degli edifici in condominio esprimano il va-



lore dei singoli appartamenti ragguagliandolo a quello dell'intero stabile, non impedisce che esse possano essere utilizzate, ai fini della ripartizione delle spese condominiali, anche nell'ipotesi in cui tali spese vadano suddivise, ai sensi dell'art 1123, comma 1, c.c., fra i soli condomini che abbiano tratto utilità dalle opere eseguite; in tal caso, infatti, il rapporto di valore fra i singoli appartamenti ed il complesso delle unità immobiliari appartenenti ai condomini che hanno tratto utilità da tali opere ben può essere stabilito in base ai coefficienti millesimali indicati nelle tabelle, previa l'esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per calcolare il nuovo rapporto di proporzione (*Cass. 1435/1966*).

6. Natura contenziosa.

Il provvedimento camerale con il quale la corte d'appello, in sede di reclamo contro il decreto del tribunale, in totale riforma di questo, dichiara improponibile l'istanza proposta dai condomini, in sede di volontaria giurisdizione, a norma dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., in quanto non attinente all'amministrazione della cosa comune, bensì rivolta ad ottenere l'approvazione e la declaratoria di validità di un regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali, proponibile solo in sede contenziosa, non presenta i requisiti della definitività e della decisorietà, non essendo in nessun modo idoneo ad incidere in via definitiva su posizioni di diritto soggettivo in conflitto; e di conseguenza non è impugnabile con ricorso per cassazione *ex art. 111 Cost.* (*Cass. 4038/1994*).

7. Individuazione del valore.

La domanda di Determinazione, con effetti di giudicato, della tabella millesimale, non stabilita consensualmente, di un edificio in condominio, ai fini della ripartizione delle spese comuni e della individuazione delle rappresentanze di interessi e della formazione delle maggioranze assembleari, involge una pretesa concernente un bene immobile e, pertanto, il valore della stessa va determinato ai sensi dell'art 15 c.p.c. (*Cass. 3308/1972*).

8. Legittimazione attiva.

La declaratoria della nullità di una delibera dell'assemblea condominiale presuppone la sussistenza di un interesse dell'attore alla sua impugnazione, la cui valutazione va effettuata (da parte del giudice del merito) non in astratto, ma in concreto, avendo riguardo alla posizione di vantaggio effettivo che dalla pro-



nunzia può derivargli (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la pronunzia del giudice d'appello, che aveva escluso l'interesse del condomino ad impugnare una delibera di modificazione delle tabelle millesimali assunta ai sensi dell'art. 69, n. 2, disp. att. c.c., approvata senza il consenso unanime di tutti i condomini, in base al rilievo che da tale modifica non derivava alcun pregiudizio al ricorrente) (*Cass. 15377/2000*).

Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio la modifica delle tabelle millesimali già esistenti, ovvero la creazione di nuove tabelle, essendo tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini, organo cui deve, conseguentemente, ritenersi demandato anche il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni onde provvedere alla suddetta modifica, nel rispetto delle maggioranze qualificate prescritte dall'art. 1136 c.c. (nella specie, l'amministratore di un condominio aveva dato incarico di modificare le tabelle millesimali ad un professionista, in assenza di un'apposita delibera dell'assemblea dei condomini: la Suprema Corte, nel sancire l'invalidità di tale atto per i motivi di cui in massima, ha, ancora, affermato che la delibera adottata in una successiva riunione assembleare cui aveva partecipato lo stesso professionista per illustrare il suo operato non poteva considerarsi ratifica tacita dell'incarico conferito dall'amministratore, né ratifica tacita poteva altresì considerarsi la circostanza che tutti i condomini avessero consentito al professionista l'accesso nei loro appartamenti) (*Cass. 1520/2000*).

Impugnata da un condomino la deliberazione assembleare di ripartizione delle spese di manutenzione dell'edificio condominiale, qualora il regolamento di condominio non precisi il valore proporzionale delle singole quote di proprietà esclusiva, in base al quale debba farsi tale ripartizione, l'amministratore del condominio è legittimato a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., a chiedere nel giudizio, senza bisogno di preventiva approvazione dell'assemblea, la determinazione della relativa tabella millesimale, per la distribuzione proporzionale delle spese suddette; il contraddittorio sulla domanda di accertamento dei valori millesimali delle quote di proprietà singola deve essere necessariamente costituito nei confronti di tutti i condomini (*Cass. 623/1976*).

9. Legittimazione passiva.

La domanda di revisione delle tabelle millesimali, allegate ad un regolamento di condominio avente natura contrattuale, esorbita dall'ambito delle attribui-



zioni dell'amministratore e va proposta in contraddittorio di tutti i condomini, riguardando la modifica dei diritti riconosciuti ai singoli da tale regolamento (*Cass. 22464/2014*).

L'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione di nuove tabelle millesimali, fondata non già sull'errore iniziale delle tabelle originarie o sulla sopravvenuta sproporzione dei valori del prospetto, ma su vizi dell'atto assembleare, va proposta nei confronti dell'amministratore del condominio e non nei confronti dei singoli condomini (*Cass. 11757/2012*).

Ove un condomino impugni una delibera assembleare con la quale gli siano state addebitate spese in misura asseritamente eccedente rispetto alla propria quota millesimale, tale giudizio non esige la pregiudiziale revisione della relativa tabella - che deve avvenire con deliberazione unanime dei condomini o con provvedimento dell'autorità giudiziaria - né, di conseguenza, la necessaria estensione del contraddittorio a tutti i condomini, essendo legittimato passivo il solo amministratore (*Cass. 14951/2008*).

10. Efficacia della sentenza.

Nel caso di tabelle millesimali errate, il condominio - una volta ottenutane la revisione giudiziale con sentenza avente valore costitutivo e, quindi, priva di efficacia retroattiva - può, sulla base dei nuovi valori, agire soltanto con l'azione generale di arricchimento per ottenere il rimborso delle spese che uno dei condomini non ha sostenuto a causa del vizio dello strumento di ripartizione (*Cass. 5690/2011*).

Le tabelle millesimali allegate a regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell'autorità giudiziaria a norma dell'art. 69 disp. att. c.c. e conservano piena efficacia e validità (quali leggi del condominio) sino a che non intervenga una rituale modifica delle stesse (*Cass. 5399/1999*).

Poiché 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, l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato (*Cass. 7696/1994*).



Art. 70 disp. att. c.c. *

1. *Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice.*

* Articolo modificato dall'art. 24, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013), e dall'art. 1, comma 9, lett. e), del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, nella legge 21 febbraio 2014, n. 9.

SOMMARIO: 1. Titolare dell'iniziativa. - 2. Previsione del regolamento condominiale. - 3. Sanzione pecuniaria. - 4. Limite quantitativo. - 5. Destinatari.

1. Titolare dell'iniziativa.

Al fine di attivarsi per far cessare gli abusi, l'amministratore condominiale non necessita di alcuna previa delibera condominiale, posto che egli è tenuto *ex lege* a curare l'osservanza del regolamento di condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio; è, altresì, nelle sue facoltà, ai sensi dell'art. 70 att. c.c., anche quello di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento, lo stesso preveda tale possibilità (*Cass. n. 14735/2006*).

2. Previsione del regolamento condominiale

L'art. 70 disp. att. c.c., che prevede la possibilità di stabilire una sanzione per le infrazioni al regolamento di condominio e che, quindi, attiene alla disciplina dell'uso della cosa comune, è applicabile esclusivamente in presenza di una esplicita previsione del regolamento condominiale, risolvendosi, in caso contrario, in una lesione dei diritti di godimento del singolo condomino sui beni comuni (*Pret. Verona 12 febbraio 1990*).

3. Sanzione pecuniaria.

Qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto



eccezionalmente dall'art. 70 disp. att. c.c., la previsione di una "sanzione pecuniaria", avente natura di pena privata, a carico del condomino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l'ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso articolo; a maggior ragione, quindi, per le infrazioni dei condòmini - nella specie, parcheggio irregolare in area comune - non può ritenersi consentito introdurre nel regolamento condominiale sanzioni diverse da quelle pecuniarie oppure diversamente "afflittive" - nella specie, rimozione dell'autovettura - posto che ciò risulterebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento che non consentono al privato, se non eccezionalmente, il diritto di autotutela (*Cass. n. 820/2014*).

La deliberazione con la quale l'assemblea di un condominio di edificio, alla stretta del regolamento condominiale, accerti eccessi od abnormità nell'uso dei beni comuni da parte di un singolo condomino - nella specie, per deposito di materiali nel cortile e nell'androne - ed applichi, nei confronti di quest'ultimo, la sanzione pecuniaria prevista non comporta una lesione dei diritti del condomino medesimo sulle cose e servizi comuni, ma attiene esclusivamente alla disciplina dell'uso di quelle cose e servizi; detta delibera, pertanto, non è affetta da nullità, deducibile in ogni momento con azione di accertamento, ma è solo impugnabile ai sensi e nei termini perentori di cui all'art 1137 c.c. (*Cass. n. 132/1976*).

4. Limite quantitativo.

È manifestamente inammissibile, appartenendo alla discrezionalità del legislatore ogni determinazione in proposito, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 70 disp. att. c.c., nella parte in cui dispone che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento, in riferimento agli artt. 3, 41 e 42 Cost. (*Corte Cost. n. 388/1997*).

In tema di condominio negli edifici, qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall'art. 70 disp. att. c.c., la previsione di una "sanzione pecuniaria", avente natura di pena privata, a carico del condomino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l'ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso art. 70 e pari ad euro zero virgola zero cinque (*Cass. n. 10329/2008*).



Sono nulle, perché *contra legem*, eventuali disposizioni del regolamento di condominio che prevedano, per le infrazioni allo stesso regolamento, sanzioni pecuniarie di importo superiore a quello (lire cento) previsto dall'art. 70 disp. att. c.c. (Cass. n. 948/1995).

5. Destinatari.

In tema di condominio di edifici, il conduttore di un immobile sito nel fabbricato condominiale può obbligarsi nei confronti del condominio, mediante accordo con lo stesso, a rispettare un regolamento di condominio non impegnativo per il condomino locatore (nella specie, la Suprema Corte ha, tuttavia, escluso la configurabilità di detto accordo in presenza di una sottoscrizione unilateralmente apposta dal conduttore sul contratto di compravendita relativo all'unità immobiliare locata e contenente il richiamo al regolamento, non costituendo tale sottoscrizione l'accettazione di una proposta proveniente dal condominio ed a quest'ultimo comunicata) (Cass. n. 10185/2012).

Il condomino siccome principale destinatario delle norme condominiali regolamentari si pone nei confronti della collettività non solo come responsabile delle dirette violazioni di quelle norme da parte sua ma anche come responsabile delle violazioni delle stesse norme da parte del conduttore del suo bene, essendo tenuto non solo ad imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti dal regolamento ma altresì a prevenirne le violazioni e a sanzionarle anche mediante la cessazione del rapporto (nella fattispecie, i giudici di merito, con sentenza confermata dalla Suprema Corte, avevano condannato il condomino a cessare l'utilizzazione abusiva del proprio appartamento, dato in locazione ad uso abitativo e in effetti adibito dal conduttore ad ambulatorio tricologico, in contrasto con il divieto del regolamento condominiale, e a risarcire al condominio i danni conseguenti a tale uso, addebitando al condomino-locatore di non aver fatto ricorso ai rimedi giudiziari previsti, in particolare, dall'art. 80 legge c.d. dell'equo canone per l'ipotesi di uso diverso da quello pattuito) (Cass. n. 8239/1997).

L'art. 70 disp. att. c.c., in base al quale il regolamento di condominio può prevedere delle sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori delle sue disposizioni, ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla una c.d. "pena privata" che ha come destinatari i condomini; essa, pertanto, non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali, i quali, ancorché si trovino a godere



delle parti comuni dell'edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominiale (*Cass. n. 10837/1995*).



Art. 71 bis disp. att. c.c. *

1. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

2. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi.

3. La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

4. A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

* Articolo inserito dall'art. 25, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Requisiti di onorabilità. – 2. Requisiti di professionalità. – 3. Assenza dei requisiti. – 4. Falsus procurator. – 5. Società.



1. Requisiti di onorabilità.

La sussistenza di condanne definitive per violazione dell'art. 2, commi 1 e 1-bis della legge n. 638/1983 (omesso versamento di ritenute previdenziali ed assistenziali), reati costituenti un'ipotesi speciale di appropriazione indebita, rappresenta – alla luce della novella introdotta dalla legge n. 220/2012, introduttiva dell'art. 71-bis disp. att. c.c. – una causa ostativa allo svolgimento dell'incarico di amministratore condominiale (*Trib. Sciacca 16 giugno 2014*).

2. Requisiti di professionalità.

L'amministrazione, nell'approntare il regolamento sui criteri e le modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei relativi corsi di formazione, può disporre di non introdurre registri *ad hoc* dei formatori e dei responsabili scientifici né di disciplinare uno specifico sistema di controlli sull'attività e sul possesso dei richiesti requisiti da parte dei soggetti preposti, restando tale scelta nell'ambito della sua discrezionalità (*Cons. Stato 836/2014*). Il diploma di qualifica di segretaria d'azienda conseguito in esito ad esami sostenuti al termine di un corso di studio di durata quadriennale presso istituto professionale di stato non è riconducibile nel novero dei diplomi di scuola secondaria di secondo grado (*T.A.R. Lombardia 12 luglio 1993, n. 509*).

3. Assenza dei requisiti.

Non esiste alcuna disposizione che imponga all'amministratore di dimostrare il possesso dei requisiti in assemblea, all'atto della nomina o con la missiva di accettazione, fermo restando che la consapevolezza di tacere la mancanza dei requisiti espone lo stesso ad eventuali responsabilità professionali (*Trib. Roma 9 marzo 2018*).

La mancanza di aggiornamento rende la nomina dell'amministratore è illegittima e, quindi, nulla, sicché lo stesso, nell'anno successivo, non potrà assumere incarichi, specificando che l'obbligo periodico di aggiornamento ha cadenza annuale e non solare, per cui va computato con termine iniziale dal 9 ottobre 2014 (data di entrata in vigore del d.m. n. 140/2014) e così a seguire; ciò impedisce il recupero dei corsi di formazione periodica, essendo ogni certificato valevole per l'anno successivo (*Trib. Padova 24 marzo 2017*).



4. *Falsus procurator*.

I negozi posti in essere dal *falsus procurator* non sono nulli, bensì privi di efficacia e tale inefficacia non è rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione di parte, a sollevare la quale è legittimato soltanto lo pseudo rappresentato; tuttavia, ove la parte, allegando la mancanza di potere rappresentativo, invochi la nullità del contratto concluso dal *falsus procurator*, non incorre in vizio di ultrapetizione il giudice che ne dichiari la semplice inefficacia, posto che quest'ultima costituisce un *minus* rispetto alla nullità ed in essa può ritenersi virtualmente compresa (Cass. 2860/2008).

La responsabilità del *falsus procurator* nei confronti del terzo contraente incolpevole, espressamente disciplinata dall'art. 1398 c.c., ha natura extracontrattuale, per *culpa in contrahendo*, ed il suo fondamento non risiede nel negozio inefficace ma nel comportamento contrario ai più generali doveri di correttezza e buona fede, connessi al divieto di *neminem laedere* (Cass. 18191/2007).

In tema di rappresentanza senza potere, non è idoneo ad integrare gli estremi della ratifica tacita del negozio concluso dal *falsus procurator* la consegna, da parte del *dominus*, di un assegno rilasciato alla controparte in esecuzione del negozio inefficace (Cass. 9289/2001).

La responsabilità del *falsus procurator* quale consegue all'ipotesi di mancata ratifica del contratto, è di natura aquiliana e non già invece, contrattuale, posto che, in difetto di ratifica, nessun rapporto si instaura tra il terzo ed il *falsus procurator*, avendo quest'ultimo agito a nome non proprio ma, pur in mancanza del relativo potere rappresentativo, altrui (Cass. 12969/2000).

Il negozio compiuto dal *falsus procurator* non è invalido, ma soltanto *in itinere*, ovvero a formazione successiva, sicché il *dominus* può ratificare e fare propri gli effetti del negozio concluso in suo nome con effetti retroattivi (Cass. 1708/2000).

5. Società.

L'incarico di amministratore del condominio può essere conferito, oltre che a una persona fisica, anche a una persona giuridica – nella specie, una società di capitali – tenuto conto che la persona giuridica non soffre di limitazioni di capacità, se non nei casi tassativamente previsti dalla legge, e che essa è in grado di offrire, quanto all'adempimento della relativa obbligazione ed all'imputazione della conseguente responsabilità, un grado di affidabilità pari a quello della persona fisica (Cass. 1406/2007).



Anche una persona giuridica, ed in particolare una società di capitali, può essere nominata amministratore del condominio negli edifici (nella specie, la controversia verteva sulla legittimazione processuale di una società a responsabilità limitata, nominata amministratore del condominio, ad agire in giudizio per la riscossione dei contributi nei confronti di un condomino) (Cass. 22840/2006).

Le norme del codice civile sulla nomina, la revoca e l'attività dell'amministratore del condominio negli edifici (artt. 1129 c.c. 64 e 65 disp. att. c.c.) non escludendo la possibilità che l'amministrazione del condominio sia affidata ad una pluralità di amministratori dato che, per un verso, la carenza di una specifica disposizione per l'individuazione tra i diversi amministratori di quello tenuto a rappresentare il condominio nei rapporti con i terzi comporta solo, ai sensi dell'art. 1131 c.c., che l'attribuzione a tutti del potere di rappresentanza anche nei confronti di terzi e che, per altro verso, grazie al rinvio alle norme sulla comunione, operato dall'art. 1139 c.c., deve ritenersi applicabile al condominio negli edifici l'art. 1106 c.c., che, per una esigenza di tutela degli interessi dei comproprietari e di razionalizzazione delle amministrazioni particolarmente complesse, comune anche al condominio negli edifici, espressamente consente la delega per l'amministrazione della cosa comune ad uno o più partecipanti o anche ad un estraneo; ne consegue la possibilità che l'amministrazione del condominio sia affidata anche ad una società di fatto in cui la disciplina del potere di amministrazione come derivante da un rapporto di mandato fra la collettività dei soci amministratori (art. 2260 c.c.) e l'attribuzione, nei rapporti esterni, della rappresentanza del socio amministratore (art. 2266 c.c.) presenta un notevole parallelismo con quella dell'art. 1131 c.c., alla quale aggiunge la predisposizione di regole legali per la risoluzione del conflitto tra gli amministratori (art. 2257), dovendosi escludere che la possibilità di inserimento di nuovi soci, nelle società di persone, si rilevi incompatibile con il carattere personale del mandato conferito all'amministratore dell'assemblea dei condomini, dato che, come nel caso di nomina dell'amministratore unico, che è dotato della facoltà di delega dei suoi poteri ad un sostituto, l'*intuitus personae* risiede nella originaria scelta del mandatario e che l'ingresso di nuovi soci non riduce, ma semmai accresce, la garanzia per i condomini. L'incarico di amministratore del condominio può essere conferito ad una società di persone, i cui soci, in quanto abilitati ad amministrare disgiuntamente la società, sono da considerare tutti quali ammini-



stratori del condominio (nella specie, era stato nominato amministratore uno studio immobiliare, configurantesi dal lato interno come una società di fatto tra i soggetti titolari dello studio) (*Cass. 11155/1994*).

L'incarico di amministratore del condominio non può essere conferito ad una società di persone o di capitali, ma unicamente ad una persona fisica (nella specie, era stata nominata amministratore una società in accomandita semplice) (*Cass. 5608/1994*).



Art. 71 ter disp. att. c.c. *

1. *Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.*

* Articolo inserito dall'art. 25, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).



Art. 71 quater disp. att. c.c. *

1. *Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.*
2. *La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.*
3. *Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.*
4. *Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.*
5. *La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.*
6. *Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.*

* Articolo inserito dall'art. 25, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

SOMMARIO: 1. Legittimità costituzionale. - 2. Condizione di procedibilità. - 3. Ambito di applicazione. - 4. Competenza territoriale. - 5. Oggetto della transazione. - 6. Posizione dei condomini. - 7. Poteri dispositivi dell'assemblea. - 8. Accordi negoziali. - 9. Costi della mediazione. - 10. Responsabilità dei contendenti. - 11. Revoca giudiziarie dell'amministratore. - 12. Impugnazione della delibera assembleare. - 13. Riscossione dei contributi condominiali.

1. Legittimità costituzionale.

È incostituzionale l'art. 5, comma 1, del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, nella parte in cui introduce, a carico di chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa



alle controversie nelle materie ivi espressamente elencate, l'obbligo del previo esperimento del procedimento di mediazione, prevede che l'esperimento della mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale e che l'improcedibilità debba essere eccepita dal convenuto o rilevata d'ufficio dal giudice (*Corte Cost. 272/2012*).

2. Condizione di procedibilità.

Ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. n. 28/2010, chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione; l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale; l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza; in materia di locazione, ex art. 5, nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, l'obbligatorietà della mediazione è esclusa fino al mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c.; all'udienza con cui dispone il mutamento del rito, il giudice invita le parti alla mediazione obbligatoria; alla successiva udienza, nel caso di mancato avvio della procedura di mediazione, il giudice, preso atto dell'inerzia delle parti, dichiara l'improcedibilità della domanda condannando al pagamento delle spese di causa l'intimante inerte (*Trib. Roma-Ostia 26 marzo 2012*).

3. Ambito di applicazione.

Poiché il procedimento finalizzato all'accertamento di una servitù di passaggio a favore di un fondo e a carico di un altro fondo costituito da un condominio rientra nell'ambito dei diritti reali e non delle cause condominiali (circoscritte a quelle relative agli artt. 1117 ss. c.c.), esso rientra nell'ambito della c.d. mediazione obbligatoria (*Trib. Genova 18 novembre 2011*).

4. Competenza territoriale.

Può escludersi che la sospensione del giudizio possa determinare anche la sospensione del procedimento di mediazione che sia stato disposto nel corso di



esso, dal momento che questo incidente, pur inserendosi nel giudizio, ha una propria autonomia, ricollegabile alla sua esclusiva finalità conciliativa, cosicché non pare risentire delle sorti del processo; ai fini della determinazione della competenza per territorio dell'organismo di mediazione non rilevano eventi processuali come la litispendenza o la continenza (*Trib. Verona 27 gennaio 2014*).

5. Oggetto della transazione.

Nel condominio di edifici, che costituisce un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio (nella specie, la Suprema Corte, sulla base di detto principio, ha ritenuto legittima la transazione intervenuta in sede giudiziale fra tutti i condomini dell'edificio, ritenendo irrilevante la mancanza della sottoscrizione di uno di essi, nella sola qualità di amministratore dell'immobile) (*Cass. 9033/2001*).

6. Posizione dei condomini.

Poiché la ripartizione delle spese di un servizio comune incide sul diritto soggettivo di ciascun condomino di contribuirvi in proporzione della proprietà su cose e servizi comuni, ciascun condomino ha un autonomo interesse ad intervenire (art. 105 c.p.c.) nel giudizio instaurato da altri contro il condominio per l'impugnazione di una delibera contraria al regolamento condominiale contrattuale, e ad ottenere una pronuncia sulla sua domanda indipendentemente dall'eventuale transazione tra le altre parti, ad esso inopponibile, e dall'adozione di delibera assembleare sostitutiva di quella oggetto di giudizio che egli può impugnare senza limiti di tempo, se è modificativa dei criteri di ripartizione delle spese e adottata con il suo dissenso, perché nulla (*Cass. 2158/1998*).

7. Poteri dispositivi dell'assemblea.

Rientra nei poteri dell'assemblea condominiale – che decide con il criterio delle maggioranze, impegnando tutti i condomini, anche i dissenzienti, in base alla regola generale espressa dall'art. 1132 c.c. – autorizzare l'amministratore del



condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto un mero diritto obbligatorio e non un diritto reale dei partecipanti al condominio (fattispecie di transazione riferita a procedura esecutiva iniziata da un soggetto terzo, creditore nei confronti del condominio in virtù di una tratta giratagli dall'impresa che aveva eseguito i lavori di manutenzione per conto del condominio medesimo) (Cass. 821/2014).

È nulla la transazione, concernente la ripartizione tra i condomini delle spese di riscaldamento, stipulata dalla sola maggioranza dei condomini (Cass. 7094/2006).

Non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale, che decide con il criterio delle maggioranze, autorizzare l'amministratore condominiale a concludere transazioni che abbiano ad oggetto atti di disposizione implicanti una diminuzione del diritto di proprietà comune – nella specie, la concessione in uso esclusivo a tempo indeterminato di parte del lastrico solare – essendo necessario, per il disposto del comma 3 dell'art. 1108 c.c., applicabile al condominio in virtù del rinvio ex art. 1139 c.c., il consenso di tutti i condomini (Cass. 4258/2006).

8. Accordi negoziali.

Il verbale di assemblea condominiale può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purché il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti; in tal modo esso acquista effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta che sia richiesta *ad substantiam* ovvero *ad probationem* (nella specie, la sentenza di merito confermata dalla Suprema Corte aveva ravvisato nel verbale dell'assemblea condominiale, sottoscritto da tutti i condomini una transazione tra un condomino ed il condominio) (Cass. 2297/1996).

Non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore del condominio, quale organo di rappresentanza dell'ente di gestione deputato alla ordinaria amministrazione dei beni comuni, il potere di disporre senza apposita autorizzazione assembleare, tramite transazione oppure mera ricognizione di debito, di una lite che si riflette sulla sfera giuridico-patrimoniale dei singoli condomini (Trib. Nocera Inferiore 10 dicembre 1999).



9. Costi della mediazione.

Sono illegittime le disposizioni di cui all'art. 16, commi 2 e 9, del d.m. n. 180/2010 per sopravvenuto contrasto con l'art. 17, comma 5-ter, del d.lgs. n. 29/2010 laddove prescrivono il versamento di spese di avvio del procedimento a fronte della gratuità del primo incontro prescritto dalla fonte legislativa. È illegittimo l'art. 4, comma 3, lett. b), del d.m. n. 180/2010 ove interpretato nel senso di estendere anche agli avvocati – mediatori di diritto ai sensi dell'art. 16, comma 4-bis, del d.lgs. n. 28/2010 – gli obblighi di formazione e aggiornamento previsti in generale per i mediatori non avvocati, atteso che per i primi “la formazione in materia di mediazione viene regolata con precipue disposizioni” (T.A.R. Lazio 1351/2015).

10. Responsabilità dei contendenti.

In tema di mediazione, non può utilmente invocarsi quale giustificato motivo per la mancata partecipazione al procedimento di mediazione, l'erroneità della tesi della parte avversa; la ragion d'essere della mediazione si fonda proprio sull'esistenza di un contratto di opinioni, vedute, di volontà, di intenti, di interpretazioni che il mediatore esperto tenta di sciogliere favorendo l'avvicinamento delle posizioni delle parti fino al raggiungimento di un eventuale accordo amichevole; la mancata comparizione della parte regolarmente invitata in mediazione che non partecipi senza giustificato motivo, costituisce di regola elemento integrativo e non decisivo a favore della parte invitante, tuttavia, in relazione alle circostanze del caso concreto, gli argomenti di prova che possono essere desunti dalla mancata comparizione possono costituire integrazione di prove già acquisite, ovvero anche unica e sufficiente fonte di prova; in relazione poi alla proposta conciliativa del giudice non può ontologicamente affermarsi a carico di alcuna delle parti l'obbligo cogente di accogliere la stessa; ma il fatto stesso che la legge preveda la possibilità che il giudice formuli la proposta implica che non è consentito alle parti non prenderla in alcuna considerazione; le parti hanno infatti l'obbligo di prendere in esame con attenzione e diligenza la proposta del giudice, e di fare quanto in loro potere per aprire e intraprendere su di essa un dialogo, una discussione fruttuosa, e, in caso di non raggiunto accordo, di fare emergere a verbale dell'udienza di verifica, lealmente, la rispettiva posizione al riguardo; ne consegue che l'irragionevole e ingiustificato rifiuto sia della proposta conciliativa del giudice sia dell'invito a partecipare alla media-



zione demandata può condurre a ritenere sussistente una responsabilità aggravata a carico della parte soccombente (*Trib. Roma 29 maggio 2014*).

11. Revoca giudiziaria dell'amministratore.

Il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace al regolamento delle spese *ex art.* 91 c.p.c., dovendosi escludere, nella disciplina antecedente all'entrata in vigore dell'*art.* 1129, comma 11, c.c., come introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, che queste possano essere ripetibili nel rapporto interno tra il condomino vittorioso che le ha anticipate e il condomino, nei cui confronti pure si producono gli effetti della decisione, in quanto è nel rapporto processuale tra le parti del giudizio che le spese trovano la loro esclusiva regola di riparto (*Cass. 18487/2014*).

In tema di condominio negli edifici, nel giudizio promosso da un condomino per la revoca dell'amministratore, interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore, non anche il condominio, che, pertanto, non può intervenire in adesione all'amministratore, né beneficiare della condanna alle spese del condomino ricorrente (*Cass. 23955/2013*).

Nel giudizio promosso da alcuni condomini per ottenere la revoca dell'amministratore, per violazione del mandato, legittimato a contraddire non è il condominio, ma l'amministratore, per difendere i propri interessi (nella specie, quindi, si è ritenuto ammissibile il reclamo avverso il provvedimento di revoca proposto dall'amministratore in proprio, senza preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini) (*Cass. 8837/1999*).

È nulla, in quanto esorbitante dalle attribuzioni dell'assemblea condominiale, la deliberazione con cui questa abbia autorizzato l'amministratore a nominarsi un difensore che lo assista in un processo penale, ancorché per comportamenti attinenti all'amministrazione delle parti comuni dell'edificio, ponendo a carico dei condomini (con esonero dei dissenzienti) le relative spese (*Cass. 5163/1997*). È nulla per contrarietà alla legge la deliberazione dell'assemblea di un condominio che abbia approvato il rendiconto annuale includendovi le spese legali sostenute in proprio dagli amministratori in una procedura promossa nei loro confronti, attesa la non inerenza delle spese anzidette alla gestione condominiale; tale delibera può essere impugnata in parte qua dai condomini dissenzienti, ancorché le loro quote di spesa siano state successivamente assunte a loro carico dagli amministratori, scaturendo l'interesse all'impugnazione, nonostante la



rinuncia al rimborso, dal carattere vincolante per tutti i condomini della deliberazione, che conserva immutata la propria efficacia esecutiva (*Cass. 13111/1992*).

12. Impugnazione della delibera assembleare.

Sebbene la mediazione introdotta dal d.lgs. n. 28/2010 non costituisca più condizione di proponibilità delle azioni giudiziarie di cui al comma 2 dell'art. 5 stesso decreto legislativo (dichiarato incostituzionale da Corte Cost. n. 272/2012), la relativa disciplina è applicabile anche alle controversie relative alle domande di equa riparazione per irragionevole durata del processo di cui agli artt. 2 ss. della legge n. 89/2001, in quanto vertenti su diritti patrimoniali e disponibili ai sensi dell'art. 2, comma 1, del citato decreto; con la conseguenza che, qualora con riferimento a tali controversie sia proposta l'istanza di mediazione nel termine semestrale di decadenza di cui all'art. 4 della legge n. 89/2001 – soggetto a sospensione nel periodo feriale, ex art. 1 della legge 742/1969 – essa, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010, impedisce, per una sola volta, la decadenza del diritto di agire per l'equa riparazione e, in caso di fallimento della mediazione, consente la proposizione della domanda in sede giudiziale entro lo stesso termine semestrale di decadenza, decorrente dal deposito del verbale negativo di conciliazione presso la segreteria dell'organismo di mediazione (*Cass. 17781/2013*)

Laddove, nelle more del procedimento instaurato al fine di ottenere la revoca giudiziale dell'amministratore, quest'ultimo rassegni le proprie dimissioni dall'incarico gestorio, permane in capo al ricorrente un interesse sostanziale ad ottenere una pronuncia che investa il merito della pretesa azionata, posto che l'art. 1129, comma 13, c.c. prevede espressamente che, in caso di revoca dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non possa nominare nuovamente l'amministratore che sia stato revocato (*Trib. Milano 2 dicembre 2016*).

Il termine di trenta giorni per impugnare una delibera condominiale ai sensi dell'art. 1137 c.c. è sospeso provvisoriamente in caso di istanza di mediazione, e, ove l'esperimento abbia dato esito negativo, ricomincia a decorrere dal giorno in cui è stata presentata l'istanza (*Trib. Palermo 19 settembre 2015*).

13. Riscossione dei contributi condominiali.

In tema di opposizione a decreto ingiuntivo, l'onere di esperire il tentativo obbligatorio di mediazione verte sulla parte opponente poiché l'art. 5 del d.lgs. n.



28/2010 deve essere interpretato in conformità alla sua ratio e, quindi, al principio della ragionevole durata del processo, sulla quale può incidere negativamente il giudizio di merito che l'opponente ha interesse ad introdurre (*Cass. 24629/2015*).

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo l'onere di attivare il tentativo di mediazione, sollecitata dal giudice ex art. 5, comma 2, del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, grava sul debitore opponente; in mancanza, deve dichiararsi l'improcedibilità dell'opposizione con conseguente irrevocabilità del decreto opposto (*Trib. Bologna 4 luglio 2016*).

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo l'onere di esperire la mediazione obbligatoria grava sul debitore opponente, in quanto parte processuale che ha provocato l'instaurazione del processo ordinario di cognizione (*Trib. Vasto 30 maggio 2016*).

In tema di opposizione a decreto ingiuntivo l'onere di attivare la procedura mediativa grava sulla parte opposta; è infatti la parte opposta quella che ha deciso di portare in giudizio il proprio conflitto per la tutela di un suo diritto; ed è questa parte per prima che deve riflettere sulla possibilità di una più adeguata soddisfazione dei suoi interessi nel caso concreto attraverso strumenti più informali e duttili, o attraverso la ricomposizione di un rapporto di natura personale o commerciale (*Trib. Firenze 15 febbraio 2016*).

L'onere della mediazione ex art. 5, comma 1-bis, d.leg. n. 28/2010 incombe sul creditore opposto, atteso che egli riveste la natura di parte attrice e che l'azione cui si riferisce la citata norma è la domanda monitoria, non già l'opposizione al decreto ingiuntivo emesso in accoglimento della stessa; dunque, va disatteso l'orientamento espresso da Cass. n. 24629/2015, dovendosi invece affermare che il mancato perfezionamento della condizione di procedibilità della mediazione comporta l'improcedibilità non già dell'opposizione, bensì della domanda monitoria, con la conseguenza che, in tal caso, deve disporsi la revoca del decreto ingiuntivo (*Trib. Busto Arsizio 3 febbraio 2016*).

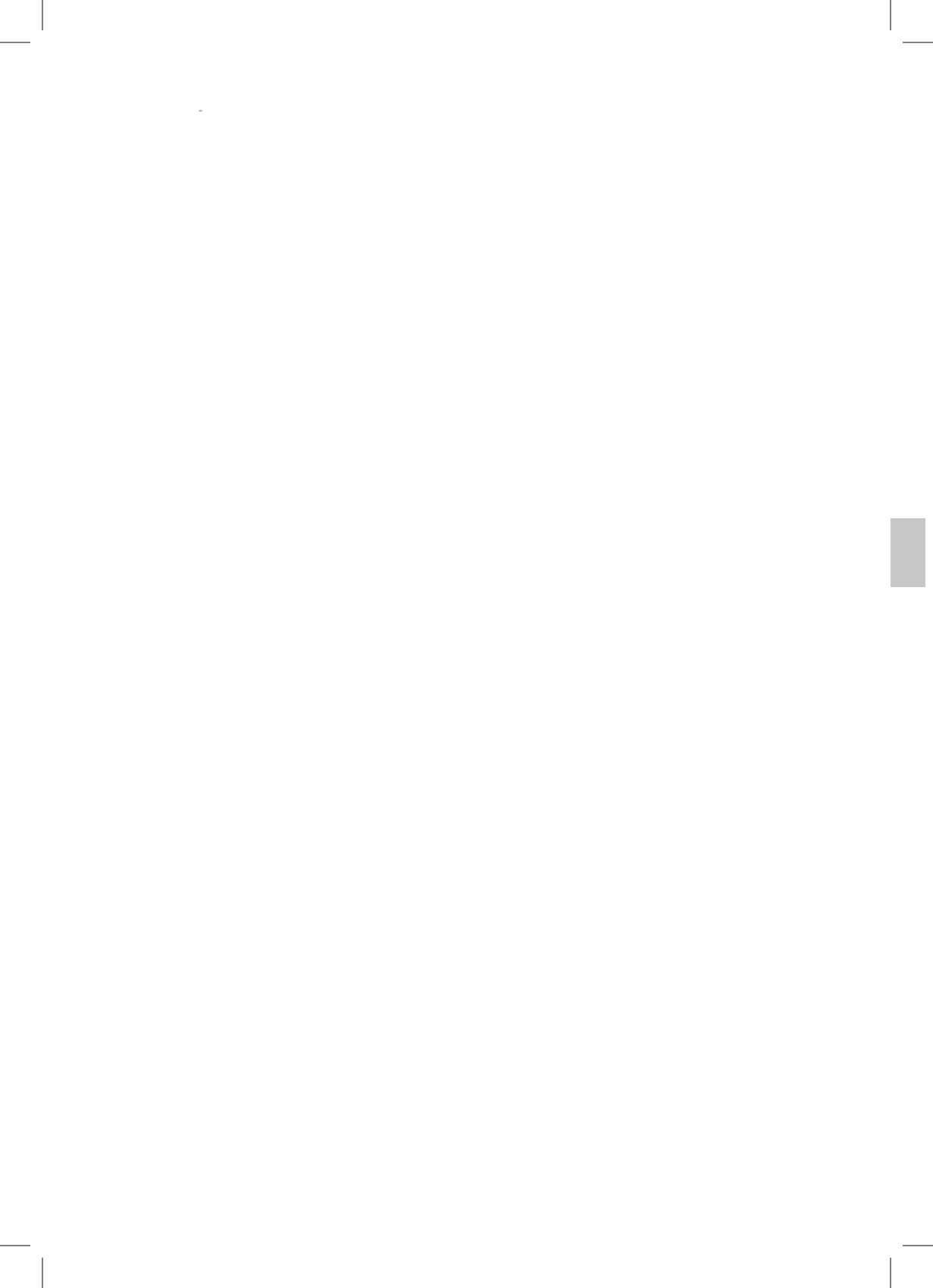
Nel procedimento d'ingiunzione riguardante materie per le quali la mediazione è obbligatoria, come i contratti bancari, dopo che l'opponente ("convenuto sostanziale") ha proposto opposizione e dopo che sono state emesse le ordinanze ex artt. 648 e 649 c.p.c., l'onere d'iniziare la mediazione grava sull'opposto ("attore sostanziale"), a pena d'improcedibilità della (sua) domanda, introdotta col deposito del ricorso per decreto ingiuntivo (*Trib. Firenze 7 gennaio 2016*).



Art. 72 disp. att. c.c.

1. I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69.





Parte II

LE LOCAZIONI

CODICE CIVILE

Libro IV - Delle obbligazioni

Titolo III - Dei singoli contratti

Capo VI - Della locazione

Sezione I - Disposizioni generali

Sezione II - Della locazione di fondi urbani

Legge 27 luglio 1978, n°392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

Legge 9 dicembre 1998, n° 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio
degli immobili adibiti ad uso abitativo



Sezione I - Disposizioni generali

Art. 1571 c.c.

(Nozione)

1. La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

SOMMARIO: 1. Le caratteristiche del contratto - 2. I soggetti - 3. L'oggetto - 4. La forma - 5. Figure affini

1. Le caratteristiche del contratto

Il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, sicché la relativa legittimazione è riconoscibile anche in capo al nudo proprietario del bene, che disponga dello stesso unitamente all'usufruttuario e senza l'opposizione di quest'ultimo. (Nella specie, la S.C., sulla scorta dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza impugnata con la quale era stata riconosciuta la qualità di locatore anche al nudo proprietario dell'immobile, che aveva sottoscritto il contratto di locazione insieme all'usufruttuario, nella ragionevole presunzione che la sottoscrizione congiunta del contratto medesimo, con la conseguente consapevolezza dell'usufruttuario che la locazione era stata concessa anche da parte del nudo proprietario, aveva comportato che si sarebbe dovuta identificare, anche in capo a quest'ultimo, una situazione di concreta disponibilità dell'immobile) (Cass. 9493/2007).

In tema di locazione, l'attore in restituzione che produca un contratto avente, in quanto gratuito, le caratteristiche proprie del rapporto di comodato, per dimostrare la sussistenza di un contratto di locazione, che è essenzialmente oneroso, ha l'onere di provare la simulazione della clausola relativa alla gratuità, dovendo altrimenti il giudice, nell'esercizio del potere-dovere di qualificare il contratto, negare la sussistenza del rapporto di locazione (Cass. 1330/2006).

Il contratto di locazione ha natura personale e prescinde del tutto dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto reale sulla cosa. Il conduttore, convenuto



per la risoluzione del contratto per inadempimento, non può pertanto utilmente opporre al locatore che quest'ultimo non ha mai avuto o ha perduto la titolarità della cosa locata (*Cass. 17913/2003*).

Poichè la normale gratuità è incompatibile con la nozione generale della locazione a norma dell'art. 1571 c.c., non si può presumere il carattere gratuito dell'uso di un immobile di proprietà del datore di lavoro accordato al lavoratore e costituisce onere di quest'ultimo provare l'eventuale esistenza di un rapporto di comodato. (Nella specie la S.C. ha annullato la sentenza impugnata, che, sulla base di una situazione di incertezza probatoria, aveva escluso la detraibilità, dalle somme dovute al lavoratore per differenza retributiva ex art. 36 cost., del corrispettivo dovuto per l'uso dell'abitazione) (*Cass. 14472/2000*).

Ai fini dell'applicabilità della regola contenuta nella seconda parte del comma 1 dell'art. 1458 c.c. – secondo cui gli effetti retroattivi della risoluzione non operano, nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, per prestazioni già eseguite – sono contratti ad esecuzione continuata o periodica quelli che fanno sorgere obbligazioni di durata per entrambe le parti, ossia quelli in cui l'intera esecuzione del contratto avvenga attraverso una serie di prestazioni da realizzarsi contestualmente nel tempo. Pertanto, mentre non possono considerarsi compresi nella previsione normativa del citato art. 1458 c.c. quei contratti in cui ad una prestazione periodica o continuativa si contrappone una prestazione istantanea dell'altra parte, debbono esservi ricompresi quei contratti in cui ad una prestazione continuativa se ne contrappone un'altra periodica, poichè in tal caso la corrispettività si riflette su tutte le prestazioni attraverso le quali il contratto riceveva esecuzione. (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha affermato che la locazione ha natura di contratto ad esecuzione continuata, che si concreta nella corresponsione del canone integrata dal godimento del bene protrattosi nel tempo) (*Cass. 3019/1996*).

Il contratto di locazione ha natura personale e prescinde del tutto dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto reale sulla cosa. Il conduttore, convenuto per la risoluzione del contratto per inadempimento, non può pertanto utilmente opporre al locatore che egli non ha mai avuto o ha perduto la titolarità della cosa locata (*Cass. 4477/1995*).

La qualità di locatore non presuppone necessariamente, attesa la natura personale del rapporto di locazione, quella di proprietario, essendo sufficiente la disponibilità materiale del bene (*Cass. 10270/1994*).



Una volta che il contratto di locazione si sia perfezionato tra le parti, possono essere determinati “per relationem” la durata ed il momento della consegna della cosa locata, senza che ciò dia luogo ad indeterminatezza dell’oggetto, della durata e della misura delle prestazioni a carico delle parti, se queste abbiano preventivamente previsto, nell’ambito dell’autonomia loro riconosciuta dall’art. 1322 c.c., un meccanismo per la determinazione di tali elementi, in presenza del quale deve escludersi la nullità comminata dall’art. 1418, comma 2, c.c. (*Cass. 11477/1993*).

La figura atipica del precario immobiliare oneroso è caratterizzata dalla concessione in godimento di un bene immobile che, pur remunerata (normalmente in maniera parziale), sia provvisoria, revocabile e finalizzata alla custodia del bene; essa si distingue sia dal comodato, ancorché precario, per la presenza di un corrispettivo, sia dalla locazione per la possibilità riconosciuta al concedente di far cessare in qualsiasi momento il godimento (*Cass. 6146/1986*).

2. I soggetti

Qualora il contratto di locazione abbia ad oggetto un immobile in comproprietà indivisa, ciascuno dei comunisti ha, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori, rispondendo a regole di comune esperienza che uno o alcuni di essi gestiscano, con il consenso degli altri, gli interessi di tutti, sicché l’eventuale mancanza di poteri o di autorizzazione rileva nei soli rapporti interni fra i comproprietari e non può essere eccepita alla parte conduttrice che ha fatto affidamento sulle dichiarazioni o sui comportamenti di chi appariva agire per tutti (*Cass. 1986/2016*).

Il rapporto contrattuale tra locatore e conduttore ha natura personale, sicché il primo non può opporre al locatore usufruttuario del bene (né ai suoi eredi) la mancata titolarità del diritto di proprietà per sottrarsi alle obbligazioni nascenti dal contratto, invocando, una volta deceduto l’usufruttuario, l’esistenza di un litisconsorzio necessario con il proprietario, ove questi non sia attivato per subentrare nel contratto dopo l’estinzione dell’usufrutto (*Cass. 17030/2015*).

Il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, onde la relativa legittimazione è riconoscibile anche in capo al detentore di fatto, a meno che la detenzio-



ne non sia stata acquistata illecitamente. (Nella specie, la S.C., nel confermare la decisione con cui il giudice di merito aveva affermato la legittimazione del locatore, ha rilevato non solo il difetto di allegazione, da parte del conduttore, dell'illeceità dell'altrui detenzione, bensì l'esistenza, nella documentazione prodotta dal ricorrente, di una scrittura privata con la quale la società proprietaria del bene riconosceva il locatore come il "solo arbitro" dello stesso) (Cass. 22346/2014).

Ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, a norma della legge 27 luglio 1978, n. 392, art. 27, comma 8 (Equo canone) è sufficiente che egli manifesti, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, al locatore il grave motivo per cui intende recedere dal contratto di locazione, senza avere anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, né di darne la prova perché queste attività devono essere svolte in caso di contestazione da parte del locatore (Cass. 549/2012).

Condizione necessaria per stipulare il contratto di locazione è la disponibilità della cosa comune da parte del comproprietario, corrispondente alla detenzione esclusiva e qualificata dell'immobile, trattandosi di un presupposto comune ad ogni locazione (Cass. n. 470 del 1997; Cass. n. 539 del 1997; Cass. n. 8411 del 2006); indipendentemente dalla qualificazione giuridica del potere del singolo comproprietario che pone in essere un atto di ordinaria amministrazione sul bene comune, il contratto di locazione dell'intero bene comune stipulato da uno solo dei comunisti è valido ed efficace senza la necessità della preventiva allegazione o dimostrazione dell'esistenza di un idoneo potere rappresentativo. Invero, la locazione può essere convenuta dal singolo comproprietario, anche all'insaputa degli altri, purché il suddetto comproprietario abbia la disponibilità del bene comune e sia in grado di adempiere la fondamentale obbligazione del locatore, e cioè quella di consentire il godimento del bene al conduttore; la concessione in locazione di un immobile non costituisce, quindi, atto esclusivo del proprietario, potendo legittimamente assumere veste di locatore anche colui che abbia la mera disponibilità del bene medesimo (Cass. n. 14395 del 2004), sempre che tale disponibilità sia determinata da titolo non contrario a norme d'ordine pubblico (Cass. n. 4764 del 2005; Cass. n. 8411 del 2006; Cass. n. 12976 del 2010) (Cass. s.u. 11135/2012).

Il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore



e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, onde la relativa legittimazione è riconoscibile anche in capo al detentore, a meno che la detenzione non sia stata acquistata illecitamente. Ne consegue la validità ed efficacia della locazione stipulata dal condomino di un bene comune del quale abbia la detenzione esclusiva (*Cass. 15443/2011*).

Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, e quindi anche il comodatario, il quale ne ha la detenzione qualificata, può, salvo che non vi ostino specifiche previsioni pattizie, concedere il bene in locazione o costituirvi altro rapporto obbligatorio, ed è, in conseguenza, legittimato a richiederne la restituzione allorché il rapporto giunga a compimento (*Cass. 13204/2010*).

Non è nullo il contratto di locazione stipulato da chi, essendo già proprietario dell'immobile locato, pochi giorni dopo detta stipula venda il bene ad altro soggetto e convenga con quest'ultimo di mantenerne il godimento nonostante l'alienazione, atteso che la locazione deve considerarsi conclusa sulla base della presupposizione che ad essa sarebbe seguita la stipula del contratto di vendita e, pertanto, sull'esplicito richiamo ad una circostanza ad essa "esterna" che, pur se non specificamente dedotta come condizione, costituisce specifico ed oggettivo presupposto di efficacia del regolamento pattizio, assumendo per entrambe le parti valore determinante ai fini della sua conclusione e del "mantenimento" del vincolo contrattuale. (Nella specie la S.C., rigettando il ricorso avanzato da società controinteressata alla validità della locazione, ha altresì escluso che l'accordo di vendita fosse simulato, attesa la piena aderenza della realtà fattuale alla previsione negoziale, rientrando nella figura del costituito possessorio) (*Cass. 25401/2009*).

La sanatoria della morosità del conduttore, prevista dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per le locazioni di immobili urbani per uso abitativo trova applicazione anche nel procedimento ordinario introdotto autonomamente dal locatore, mentre, in considerazione della sua finalità di esaurire il giudizio del merito della controversia, è inammissibile quando, instaurato il procedimento speciale per convalida, il giudizio prosegue, previo mutamento del rito, per l'esame dell'opposizione dell'intimato (*Cass. 19929/2008*).

Ai contratti di locazione urbani conclusi dall'usufruttuario si applica l'art. 999



c.c., in quanto norma speciale e quindi prevalente rispetto alla nuova disciplina generale in materia di locazioni urbane (legge n. 392/1978), e quindi le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto, purchè tali locazioni risultino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore (*Cass. 9345/2008*).

La sottoscrizione del contratto di locazione da parte del nudo proprietario, unitamente all'usufruttuario del bene, vale ad attribuire anche al nudo proprietario la qualità di locatore, nella ragionevole presunzione che la sottoscrizione congiunta del contratto, con la consapevolezza dell'usufruttuario che la locazione viene concessa anche da parte del nudo proprietario, identifica per quest'ultimo una situazione di concreta disponibilità dell'immobile con la conseguente sua legittimazione concorrente a locarlo (*Cass. 9493/2007*).

Il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, onde la relativa legittimazione è riconoscibile anche in capo al detentore di fatto, a meno che la detenzione non sia stata acquistata illecitamente e, a maggiore ragione, deve considerarsi valido e vincolante anche il contratto stipulato tra chi, acquistato il possesso (o la detenzione) sulla scorta di un valido ed efficace titolo giuridico, abbia conservato tale possesso, non opponendosi il proprietario, dopo la scadenza dell'efficacia di tale titolo (*Cass. 8411/2006*).

In relazione al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo, per gli immobili destinata a uso non abitativo, la clausola convenzionale, che prevede future maggiorazioni del canone, diverse dall'aggiornamento ex articolo 32 legge n. 392 del 1978, per essere *secundum legem* deve chiaramente riferirsi a elementi predeterminati, desumibili dal contratto e idonei a influire sull'equilibrio economico del rapporto, in modo autonomo dalle variazioni annue del potere di acquisto della moneta, mentre è *contra legem* e come tale radicalmente nulla per violazione della norma imperativa, se costituisce un'esperienza diretta a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, con conseguente squilibrio del rapporto sinallagmatico e violazione dei limiti quantitativi previsti dal sistema normativo. Comunque è legittima, quale espressione di autonomia contrattuale, la clausola con la quale venga pattuito un canone



locativo costituito in parte da una somma di denaro e per altra parte dall'esborso di somme determinate per ristrutturazione e restauro dell'immobile locato. A quest'ultima ipotesi deve equipararsi la pattuizione che ponga a carico del conduttore la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa agli impianti e alle attrezzature particolari dell'immobile locato (*Cass. 19475/2005*).

La controversia avente a oggetto l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, con conseguente condanna del locatore al pagamento dell'indennità stessa è soggetta alla sospensione dei termini nel periodo feriale (ai sensi dell'articolo 1 della legge n. 742 del 1969), ancorché nella trattazione della stessa debbano osservarsi le disposizioni di cui agli articoli 409 e seguenti del codice di procedura civile (*Cass. 14611/2005*).

Il principio stabilito in materia di locazione dall'articolo 1602 del c.c., che fissa nel momento dell'acquisto del bene locato il subingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, esclude – per implicito – che il fenomeno successorio del trasferimento a titolo particolare della cosa possa avere effetto retroattivo e comporta, invece, che il rapporto di locazione viene a scindersi in due periodi distinti, rispetto a ciascuno dei quali l'unico contratto spiega i suoi effetti nei confronti di colui che in quel periodo ha la qualità di locatore. L'acquirente dell'immobile locato, per l'effetto, pur subentrando in tutti i diritti e gli obblighi correlati alla prosecuzione del rapporto, deve considerarsi terzo, rispetto ai diritti e agli obblighi già perfezionatisi ed esauritis in favore e a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto (Nella specie, in applicazione del riferito principio, la Suprema corte ha rigettato l'eccezione della parte secondo cui il precedente proprietario dell'immobile non poteva agire per ottenere la declaratoria di cessazione di un rapporto agrario per una data anteriore a quella nella quale lo stesso aveva alienato a terzi il fondo stesso) (*Cass. 22669/2004*).

La concessione in locazione di un immobile non costituisce atto esclusivo del proprietario, potendo legittimamente assumere veste di locatore anche colui che abbia la mera disponibilità del bene medesimo (*Cass. 14395/2004*).

3. L'oggetto

Il contratto di locazione avente ad oggetto il godimento di un immobile costruito senza licenza né condonato è valido in quanto il contenuto dell'obbligazione assunta dal locatore a favore del conduttore si esaurisce nella mera messa a



disposizione del bene, indipendentemente da ogni vicenda urbanistica riguardante l'immobile stesso, che quindi non va ad incidere sul rapporto di locazione (*Cass. 22312/2007*).

La locazione di immobile con pertinenze si differenzia dall'affitto di azienda perché la relativa convenzione negoziale ha per oggetto un bene – l'immobile concesso in godimento – che viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente e assorbente rispetto agli altri elementi, i quali assumono, comunque, carattere di accessorietà, rimanendo ad esso collegati sul piano funzionale in una posizione di coordinazione-subordinazione. Per contro, nell'affitto di azienda, lo stesso immobile è considerato non nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarità per il conseguimento di un determinato fine produttivo. (Nella specie, relativa ad un'azienda per la somministrazione di bevande alcoliche, le parti avevano stipulato un contratto di affitto di azienda e altro di locazione di immobile, sostituiti nel 1993 da unico contratto d'affitto di immobile e d'azienda, con l'aggiunta, successivamente, della locazione di altre due stanze dell'immobile e la pattuizione, nel 1998, di una proroga annuale del contratto del 1993; la S.C., in applicazione dei principi soprariportati, ha cassato la sentenza di merito che, sancendo diverse scadenze per l'affitto di azienda e per la locazione delle due stanze, aveva diversificato i regimi negoziali e spezzato il vincolo di funzionalizzazione dell'immobile, omettendo di svolgere una duplice indagine, di natura oggettiva, sulla sussistenza di un complesso di beni organizzati, e di natura soggettiva, sulla volontà delle parti di dare e prendere in locazione il complesso dei beni unitariamente considerati) (*Cass. 5989/2007*). La locazione di immobile con pertinenze si differenzia dall'affitto di azienda (nella specie, alberghiera) perché la relativa convenzione negoziale ha per oggetto un bene – l'immobile concesso in godimento – che assume una posizione di assoluta ed autonoma centralità nell'economia contrattuale, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri elementi che, legati materialmente o meno ad esso, assumono, comunque, carattere di accessorietà, rimanendo ad esso collegati sul piano funzionale in una posizione di coordinazione-subordinazione, mentre, nell'affitto di azienda, lo stesso immobile è considerato non nella sua individualità giuridica, ma come



uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarità per il conseguimento di un determinato fine produttivo, così che oggetto del contratto risulta proprio il complesso produttivo unitariamente considerato, secondo la definizione normativa di cui all'art. 2555 cod. civ. La valutazione circa l'avvenuto inizio dell'attività alberghiera da parte del conduttore dell'immobile, compiuta ai fini della qualificazione del contratto come locazione di immobile ad uso alberghiero (come tale assoggettata alla disciplina degli artt. 27 - 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392), che si ha quando l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore, secondo la presunzione posta dall'art. 1, comma nono septies, del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, in legge 5 aprile 1985, n. 118, o piuttosto come affitto di azienda, costituisce accertamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità ove sorretta da congrua motivazione, esente da errori di diritto (*Cass. 20815/2006*).

4. La forma

La responsabilità del conduttore per i danni cagionati dalla ritardata restituzione dell'immobile (art. 1591 cod. civ.) è di natura contrattuale, con la conseguenza che, ai fini dell'accertamento della stessa, il locatore è tenuto anzitutto a fornire la prova dell'esistenza tra le parti di un contratto di locazione e, ove si tratti di rapporto locatizio tra un privato e la P.A. conduttrice, nell'esercizio della sua attività "iure privatorum", la prova anzidetta deve riguardare, in ragione della qualità del conduttore, un contratto rivestente necessariamente la forma scritta "ad substantiam" (*Cass. 9549/2010*).

La volontà negoziale della P.A. non può desumersi da comportamenti concludenti, ma deve essere espressa in forma scritta a pena di nullità, con la conseguenza che nei suoi riguardi non è radicalmente ipotizzabile, in relazione al disposto dell'art. 1579 cod. civ., la rinnovazione tacita del contratto di locazione (*Cass. 1223/2006*).

L'ordinanza ex art. 665 cod. proc. civ. è dichiarata espressamente inimpugnabile e, una volta sopravvenuta, all'esito della fase di merito, la sentenza dichiarativa della risoluzione del contratto pronunciata a seguito dell'intimazione dello sfratto per finita locazione con contestuale citazione per la convalida, essa è destinata ad essere assorbita da detta sentenza, con conseguente preclusione in appello di ogni questione attinente alla sua validità (*Cass. 1223/2006*).



Nell'ipotesi in cui il locatore abbia proposto domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità, l'ulteriore richiesta di pagamento dei canoni scaduti e da scadere non è preclusa dal disposto di cui al secondo comma dell'art. 1453 c.c., in quanto il locatore, nel formulare tale richiesta, non postula che il rapporto si protragga fino alla scadenza pattuita o imposta dalla legge, ma esige soltanto di essere soddisfatto di quanto dovutogli a titolo di corrispettivo per il godimento dell'immobile, in uno con la risoluzione del contratto (*Cass. 14808/2004*).

Poiché il contratto di locazione di beni mobili non è soggetto a forma scritta "ad substantiam" può essere provato anche per "facta concludentia" con riferimento ad entrambi i suoi elementi costitutivi (godimento della cosa e pagamento del corrispettivo, quest'ultimo non necessariamente determinato, ma determinabile nella sua entità economica) (*Cass. 12304/1997*).

Riguardo alla detenzione di un locale, di proprietà comunale, oggetto di concessione amministrativa scaduta, non è configurabile la stipulazione di un contratto di locazione "per fatti concludenti" o tacitamente, trattandosi di attività di diritto civile della pubblica amministrazione in cui la volontà si deve esteriorizzare con un atto formale, e solo a seguito di particolari controlli sulla deliberazione all'uopo adottata e inoltre ulteriori controlli (visti, approvazioni) sono previsti nei confronti dei contratti stipulati sulla base dell'atto deliberativo, prima che i contratti stessi vengano posti in esecuzione (*Cass. 7977/1994*).

5. Figure affini

Il contratto che ha per oggetto la concessione dello sfruttamento di una cava di pietra, che è un bene produttivo, deve essere inquadrato nello schema dell'affitto e non nella diversa figura contrattuale della locazione; pertanto, ad esso non sono applicabili le leggi di proroga delle locazioni urbane né la legge n. 392 del 1978, nella parte concernente la disciplina delle locazioni non abitative, né, in ragione della tassatività della previsione dell'art. 657 cod. proc. civ., lo speciale procedimento per convalida di licenza o sfratto (*Cass. 250/2008*).

La locazione di immobile con pertinenze si differenzia dall'affitto di azienda perché la relativa convenzione negoziale ha per oggetto un bene - l'immobile concesso in godimento - che viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente e assorbente rispetto agli altri



elementi, i quali assumono, comunque, carattere di accessorietà, rimanendo ad esso collegati sul piano funzionale in una posizione di coordinazione-subordinazione. Per contro, nell'affitto di azienda, lo stesso immobile è considerato non nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarità per il conseguimento di un determinato fine produttivo. (Nella specie, relativa ad un'azienda per la somministrazione di bevande alcoliche, le parti avevano stipulato un contratto di affitto di azienda e altro di locazione di immobile, sostituiti nel 1993 da unico contratto d'affitto di immobile e d'azienda, con l'aggiunta, successivamente, della locazione di altre due stanze dell'immobile e la pattuizione, nel 1998, di una proroga annuale del contratto del 1993; la S.C., in applicazione dei principi soprariportati, ha cassato la sentenza di merito che, sancendo diverse scadenze per l'affitto di azienda e per la locazione delle due stanze, aveva diversificato i regimi negoziali e spezzato il vincolo di funzionalizzazione dell'immobile, omettendo di svolgere una duplice indagine, di natura oggettiva, sulla sussistenza di un complesso di beni organizzati, e di natura soggettiva, sulla volontà delle parti di dare e prendere in locazione il complesso dei beni unitariamente considerati) (*Cass. 5989/2007*). Il contratto avente ad oggetto la concessione dello sfruttamento di un terreno quale cava per estrarre materiale inerte è inquadrabile come affitto di bene immobile produttivo e come tale non costituisce un contratto tipico autonomo ma deve essere fatto rientrare nel genus della locazione; ne deriva che per la validità di tale contratto, se ultranovennale, è necessaria la forma scritta (*Cass. 24371/2006*).

La tutela della locazione alberghiera si giustifica, in termini di maggiore compressione dell'autonomia aziendale, rispetto ad altri rapporti locatizi, solo nell'ottica di garantire il conduttore sulla redditività degli investimenti che richiedono una più ampia durata di esercizio per poter essere ammortizzati. In questa prospettiva, va adottata una nozione restrittiva e letterale della nozione di locazione alberghiera, ai fini di cui al d.l. n. 12 del 1985, e conseguentemente esclusa la rilevanza della strumentalità del contratto ai fini della tutela del turismo (*Cass. 20815/2006*).

In tema di locazione, l'attore in restituzione che produca un contratto avente, in quanto gratuito, le caratteristiche proprie del rapporto di comodato, per dimostrare la sussistenza di un contratto di locazione, che è essenzialmente one-



roso, ha l'onere di provare la simulazione della clausola relativa alla gratuità, dovendo altrimenti il giudice, nell'esercizio del potere-dovere di qualificare il contratto, negare la sussistenza del rapporto di locazione (*Cass. 1330/2006*).

La rinnovazione tacita del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1597 c.c., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la sua volontà di porre termine al rapporto, la suddetta rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo invece un suo comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto (*Cass. 10946/2003*).

Nel codice civile tra le norme sulla locazione e quelle sull'affitto corre il rapporto tipico tra norme generali e norme speciali, per cui se la fattispecie non è regolata da una norma specificamente prevista per l'affitto dovrà farsi ricorso alla disciplina generale sulla locazione di cose, salva l'incompatibilità con la relativa normazione generale. In particolare è applicabile ai contratti di affitto agrario la disposizione dettata con riguardo alla locazione dall'articolo 1597 del c.c. in tema di rinnovazione tacita del contratto (*Cass. 10946/2003*).

Né la ratio, né la lettera dell'art. 25 del R.D. 20 luglio 1934, n. 1303 impongono quale modello contrattuale di affidamento ad altri della gestione del deposito di carburanti e oli minerali quello della locazione. Al riguardo deve, inoltre, rilevarsi, altresì, che il concetto di locazione nella vigenza del pregresso codice civile, durante la quale la norma in questione risulta emanata, comprendeva schemi molteplici e disparati di rapporti contrattuali di scambio, anche di cose produttive, tra i quali si collocava pure l'affitto di azienda (*Cass. 16068/2002*).

La differenza tra locazione di immobile con pertinenze e affitto di azienda consiste nel fatto che, nella prima ipotesi l'immobile concesso in godimento viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri elementi, i quali (siano essi legati materialmente o meno all'immobile) assumono carattere di accessorietà e rimangono collegati all'immobile funzionalmente, in posizione di subordinazione e coordinazione. Nell'affitto di azienda, invece, l'immobile non viene consi-



derato nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso di beni mobili ed immobili, legati tra di loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, sicchè l'oggetto del contratto è costituito dall'anzidetto complesso unitario (*Cass. 9354/2002*).

Il criterio discreitivo tra locazione di immobile ad uso non abitativo e affitto d'azienda è fondato, rispettivamente, sulla valenza assorbente ed esclusiva dell'immobile nel primo caso e, viceversa, sulla sua considerazione funzionalmente paritaria e complementare con gli altri beni organizzati per l'azienda, nel secondo caso (*Cass. 10106/2000*).

La differenza tra locazione di immobile con pertinenze e affitto di azienda consiste nel fatto che, nella prima ipotesi l'immobile concesso in godimento viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri elementi, i quali (siano essi legati materialmente o meno all'immobile) assumono carattere di accessorietà e rimangono collegati all'immobile funzionalmente, in posizione di subordinazione e coordinazione. Nell'affitto di azienda, invece, l'immobile non viene considerato nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elmetti costitutivi del complesso di beni mobili ed immobili, legati tra di loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, sicchè l'oggetto del contratto è costituito dall'anzidetto complesso unitario (*Cass. 1243/2000*).

Il contratto di alloggio in "residence" è atipico e si differenzia dal contratto tipico di locazione in quanto al godimento dell'immobile si accompagna la fornitura di servizi di natura genericamente alberghiera. È irrilevante che il "conduttore" abbia fatto un uso parziale o incompleto dei servizi di tipo alberghiero, essendo essenziale che essi esistessero e che rientrassero nel contenuto del contratto (*Cass. 4763/1999*).

La qualificazione del rapporto come contratto di alloggio in residence non può essere esclusa per il fatto che il godimento dell'immobile si è protratto per oltre un decennio, poichè se è vero che tale contratto ha carattere transitorio, esso non è però incompatibile con un godimento stabile (*Cass. 4763/1999*).

Nel contratto di locazione quando il conduttore acquista la detenzione della cosa, che entra così nell'ambito della sua disponibilità, su di lui ricadono i rischi



inerenti all'utilizzazione di essa, con la conseguenza che, se con l'attribuzione del godimento della cosa il locatore mette a disposizione del conduttore l'attività di suoi dipendenti per l'utilizzazione della cosa stessa, costoro agiscono come preposti del conduttore, senza che tale circostanza faccia venir meno la natura di locatio rei propria del rapporto (*Cass. 1127/1999*).

Un contratto, perchè sia causalmente qualificabile come contratto di affitto di fondo rustico, è necessario non solo che il contratto abbia ad oggetto una cosa potenzialmente produttiva, ma anche che la disponibilità del bene sia concessa al fine di consentire all'affittuario la gestione produttiva dello stesso. Pertanto, ove occorra, deve valutarsi se nell'economia del contratto abbia prevalenza la finalità di coltivazione del fondo o, invece, quella di godimento del fabbricato, nonchè accertare, in caso di qualificazione del contratto, come contratto di locazione ad uso abitativo, se le parti abbiano fatto ricorso allo schema del contratto di natura agricola ai fini di eludere le norme imperative contenute nella l. n. 392 del 1978. (La Corte, nel caso di specie, ha confermato la sentenza del giudice di merito: sia con riferimento ad un contratto di affitto, avente ad unico oggetto un edificio di dimensioni non modeste ed un appezzamento di terreno di circa un ettaro sito ad un chilometro di distanza, sia con riguardo all'ammontare del canone, qualificando così il contratto come locazione di immobile per uso abitativo e dichiarando nulle, per frode alla legge, le clausole inerenti ai rapporti agrari) (*Cass. 8856/1996*).

Il contratto con il quale, per un unico corrispettivo, è ceduto il godimento di un immobile composto da una casa di abitazione e da un terreno idoneo allo sfruttamento agricolo può essere qualificato di locazione o di affitto a secondo che le parti abbiano voluto soltanto consentire il godimento dell'immobile in conformità ai suoi possibili usi, nell'ambito dei quali vi è anche la coltivazione del terreno, o se abbiano piuttosto considerato la funzione produttiva del bene ricollegando a questa un vero e proprio obbligo dell'affittuario alla coltivazione del fondo; nell'accertamento di questa volontà, il giudice può anche servirsi di elementi estrinseci al contratto, quale l'idoneità del terreno ad assicurare una produzione non esauribile nell'autoconsumo o le qualità professionali del conduttore, se questo dedichi le sue energie abituali alla coltivazione della terra. (Nella specie la S.C. ha ritenuto corretta la motivazione del giudice di merito che aveva desunto la natura locativa del rapporto dal non rilevante significato economico della coltivazione del terreno, il cui prodotto era esaurito dal consu-



mo della famiglia del conduttore, e dalla attività professionale del conduttore, titolare di una impresa edilizia) (Cass. 3724/1996).

Il criterio per determinare l'uso prevalente di un immobile urbano locato, ove destinato a più usi, quale quello di abitazione e di attività di affittacamere, al fine dell'individuazione del regime applicabile al contratto ai sensi dell'art. 80 l. n. 392 del 1978, non può consistere esclusivamente nel raffronto fra le superfici destinate rispettivamente all'uno e all'altro uso, ma è determinante l'accertamento se l'abitazione del conduttore e della sua famiglia, o anche del personale dipendente, sia in funzione dello svolgimento dell'attività di affittacamere, o se, invece, tale attività sia marginale (Cass. 5632/1993).

Il contratto di residence si differenzia dal contratto di locazione d'immobile arredato - che è soggetto alla disciplina della l. 27 luglio 1978 n. 392 - perché in quest'ultimo l'oggetto della prestazione si esaurisce nel godimento del bene (ancorché il concedente possa eventualmente fornire prestazioni accessorie rientranti comunque nel novero dei normali servizi condominiali), mentre nel contratto di albergo e di residence il godimento dell'immobile, avente di regola carattere temporaneo e transitorio, si accompagna e si integra con una serie di servizi, di natura genericamente alberghiera, riconducibili al contratto di somministrazione o al contratto di opera, che assumono una rilevanza paritetica rispetto alla prestazione dell'alloggio (Cass. 11859/1992).

L'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, ne presenta analoga natura, in quanto richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno (con caratteristiche professionali e finalità speculative), pur a prescindere dal conseguimento o meno della prescritta licenza amministrativa. In difetto di tale ultimo requisito, pertanto, quella cessione non può essere ricondotta nell'ambito dell'indicata attività (né quindi sottratta alla disciplina della locazione ad uso abitativo) (Cass. 755/1991).



Art. 1572 c.c.

(Locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione)

- 1. Il contratto di locazione per una durata superiore a nove anni è atto eccedente l'ordinaria amministrazione.*
- 2. Sono altresì atti eccedenti l'ordinaria amministrazione le anticipazioni del corrispettivo della locazione per una durata superiore a un anno.*

SOMMARIO: 1. Le locazioni ultranovennali**1. Le locazioni ultranovennali**

La distinzione che la legge opera tra atti di ordinaria e di straordinaria amministrazione, mentre pone tra questi ultimi le locazioni ultranovennali (art. 1572 c. c.), non comporta necessariamente che ogni altro rapporto locatizio debba essere considerato atto di ordinaria amministrazione, dovendosi, ai fini di detta qualificazione, avere riguardo alle clausole contrattuali che, in relazione alla rilevanza economica, all'entità degli interessi coinvolti ed al rapporto con la consistenza economica dei disponenti, vengano ad incidere sul patrimonio di un soggetto, senza che rilevi, peraltro, l'incidenza indiretta del contratto, in relazione alla sua durata, rispetto ad altre forme di sfruttamento del bene, quale la vendita o la locazione a terzi (*Cass. 402/1982*).

I contratti di locazione o di affitto ultranovennali, i quali costituiscono atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sono soggetti all'azione revocatoria, ove ne ricorrano gli estremi (*Cass. 138/1970*).



Art. 1573 c.c.

(Durata della locazione)

1. Salvo diverse norme di legge, la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trenta anni. Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine suddetto.

SOMMARIO: 1. Funzione e portata della disposizione – 2. La durata minima prevista nella legislazione speciale

1. Funzione e portata della disposizione

È nulla la clausola del contratto di locazione la quale consenta a conduttore di protrarre il rapporto per un periodo di tempo superiore a trenta anni (Cass. 20985/2012).

La clausola del contratto di locazione relativo ad immobile adibito a cabina di trasformazione dell'energia elettrica, con cui si neghi la possibilità di recesso fino a quando il locatore usufruisca di energia derivante da detta cabina, è nulla, perché, ponendosi come condizione unilaterale risolutiva del rapporto, gravante sul solo locatore, contrasta con la norma imperativa contenuta nell'art. 1573 cod. civ., secondo il quale la locazione non può avere una durata eccedente i trent'anni, dovendosi rilevare tale nullità sia nel caso in cui la durata ultratrentennale derivi dal termine originariamente assegnato al contratto, sia nel caso in cui essa consegua all'imposizione di limiti più o meno stringenti all'esercizio del potere di recesso alla scadenza (Cass. 20985/2012).

In tema di durata della locazione, il limite massimo previsto dall'art. 1573 cod. civ. deve intendersi applicabile non solo quando sia stata pattuita sin dall'inizio una durata eccedente i trenta anni ma anche quando, pur pattuita una durata inferiore, sia stata in contratto altresì prevista la rinnovazione del rapporto per un numero indeterminato di volte, in quanto la pattuizione della rinnovazione è valida ed efficace soltanto nei limiti temporali del trentennio, altrimenti realizzandosi attraverso la pattuizione di successive rinnovazioni proprio ciò che la norma ha inteso escludere in occasione della prima stipulazione del rapporto, con conseguente elusione del divieto dalla stessa norma stabilito. Pertanto, qualora le parti (come nella specie) abbiano inserito nel contratto la clausola secondo cui il locatore sia vincolato a non fare cessare il contratto alla scadenza



se non per determinate proprie necessità, il decorso di un trentennio dal suo inizio comporta che, ove il rapporto alla scadenza si sia rinnovato per il periodo successivo, di esso ben può legittimamente darsi disdetta indipendentemente dal verificarsi delle indicate necessità. (Nella specie, la S.C., nel confermare la sentenza di merito che aveva affermato la legittimità della disdetta della locazione, ha anche ritenuto manifestamente infondata l'eccezione di illegittimità costituzionale dell'art. 1573 cod. civ., sollevata dal conduttore ricorrente in relazione agli artt. 3 e 41 Cost., osservando, da un lato, che la diversa disciplina rispetto al contratto di comodato è giustificato dalla diversa funzione dei due negozi e, comunque, il concedente può far cessare il comodato in qualunque momento e, dall'altro, che una eccessiva durata della locazione comprimerebbe il diritto di iniziativa economica che è garantito proprio dal predetto art. 41 Cost.) (Cass. 2137/2006).

La circostanza della dipendenza della concreta rinnovazione del contratto della unilaterale volontà del conduttore non rende automatici i possibili rinnovi annuali successivi alla prima scadenza, in quanto ad essi si perviene solo in difetto di disdetta da parte del conduttore, che nell'esplicita previsione contrattuale costituisce espressione di una ben precisa volontà del conduttore medesimo e si ricollega alla volontà anticipatamente espressa dal locatore all'atto della sottoscrizione del contratto nell'ambito di uno schema riconducibile all'istituto dell'opzione (Cass. 9545/1996).

La clausola pattizia che prevede la durata triennale della locazione con possibilità di rinnovo tacito annuale in mancanza di disdetta da parte del conduttore, non comporta che il contratto debba ritenersi di durata illimitata per essere il locatore vincolato ab origine senza limiti di tempo dipendendo dalla sola volontà del locatario la prosecuzione o meno del rapporto, bensì configura locazione triennale il cui rinnovo non avviene automaticamente ma è riconducibile alla volontà già manifestata in modo irrevocabile dal locatore ed a quella di volta in volta espressa dal conduttore secondo modalità e tempi contrattualmente stabiliti (Cass. 6219/1988).

Anche se la cessazione della locazione sia condizionata ad un determinato avvenimento (nella specie: rientro del concedente in patria), il decorso di un trentennio dall'inizio di essa comporta che il rapporto si rinnova, per il periodo successivo, di anno in anno con la conseguenza che di esso può darsi legittima disdetta indipendentemente dal verificarsi di quell'avvenimento (Cass. 2208/1985).



2. La durata minima prevista nella legislazione speciale

In tema di locazione, il giudice, ove accerti che, per erronea indicazione ovvero per avvenuta rinnovazione del contratto, l'effettiva data di scadenza dello stesso sia posteriore a quella indicata nell'atto di intimazione di licenza per finita locazione o di sfratto, può dichiarare la cessazione del contratto per una data successiva, senza, per questo, incorrere nel vizio di extra o ultra petizione.

In tema di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, ed in relazione alle finalità perseguite dall'art. 29 della legge n. 392 del 1978, la eventuale nullità della disdetta per mancata specificazione dei motivi (nullità assoluta, che può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse in ogni stato e grado del giudizio) rende inidoneo l'atto "de quo" a produrre gli effetti suoi propri per la prima scadenza contrattuale, ma non gli impedisce di valere per la scadenza successiva come espressione di volontà contraria alla rinnovazione della locazione (*Cass. 7927/2004*).

In tema di locazione, la nullità della clausola che limita la durata di un contratto soggetto alle disposizioni dell'art. 27, L. n. 392 del 1978, ad un tempo inferiore al termine minimo stabilito dalla legge determina l'automatica eterointegrazione del contratto, ai sensi del secondo comma dell'art. 1419 c.c., con conseguente applicazione della durata legale prevista dal quarto comma del citato art. 27 L. n. 392 del 1978, risultando irrilevante l'avere le parti convenuto che l'invalidità anche di una sola clausola contrattuale comporti il venir meno dell'intero negozio. È, viceversa, consentito alle parti convenire una locazione per periodi più lunghi di quello minimo previsto dalla legge, in quanto l'art. 27 L. n. 392 del 1978 considera inderogabile la (sola) durata minima senza porre limiti a quella massima, che rimane pertanto ancorata alla generale disposizione di cui all'art. 1573 c.c., secondo la quale sono consentite le locazione sino a trent'anni (*Cass. 7927/2004*).



Art. 1574 c.c.

(Locazione senza determinazione di tempo)

1. Quando le parti non hanno determinato la durata della locazione, questa s'intende convenuta:

- 1) se si tratta di case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, per la durata di un anno, salvi gli usi locali;*
- 2) se si tratta di camere o di appartamenti mobiliati, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurata la pigione;*
- 3) se si tratta di cose mobili, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurato il corrispettivo;*
- 4) se si tratta di mobili forniti dal locatore per l'arredamento di un fondo urbano, per la durata della locazione del fondo stesso.*

SOMMARIO: 1. Funzione e portata della norma – 2. Le singole ipotesi previste**1. Funzione e portata della norma**

La locazione senza determinazione di tempo, in cui, all'omessa pattuizione del termine finale, supplisce l'art. 1574 c. c. (in parte integrato dagli art. 1, 26 e 27 legge sull'equo canone n. 392 del 1978), postula che l'elemento temporale costituente naturale negotii sia non soltanto indeterminato, ma anche indeterminabile in base ad altri elementi convenuti (nella specie: il supremo collegio, enunciando il surriportato principio, ha cassato la decisione impugnata che aveva ricondotto nell'ambito dell'art. 1574 c. c. una locazione di immobile ad uso non abitativo, per cui non era stato pattuito il termine finale, senza accertare se la durata del rapporto fosse determinabile in base al patto che lo indicava come, in relazione alla destinazione del bene ed all'entità di opere di trasformazione che il conduttore avrebbe dovuto fare) (Cass. 2022/1984).

2. Le singole ipotesi previste

In materia di locazioni, l'art. 1597 c.c. stabilisce che nell'ipotesi di rinnovazione tacita del contratto di locazione la nuova locazione è regolata dalle stesse condizioni della precedente, ma la sua durata è quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato, a tale stregua contemplando un rinvio all'art. 1574, c.c., recante elencazione delle diverse attività cui i locali possono essere adibiti che,



essendo esso volto a regolare la durata di ogni specie di locazione, riveste necessariamente carattere non tassativo bensì meramente esemplificativo, ricomprendendo pertanto, al comma 1 n. 1, anche la durata delle locazioni di locali adibiti a deposito (*Cass. 11701/2002*).



Art 1575 c.c.

(Obbligazioni principali del locatore)

1. Il locatore deve:

- 1) consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;*
- 2) mantenerla in istato da servire all'uso convenuto;*
- 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione.*

SOMMARIO: 1. L'obbligo di consegna della cosa locata - 2. Obbligo di consegna degli immobili urbani - 3. Buono stato di manutenzione - 4. L'obbligo di mantenimento in stato da servire all'uso convenuto - 5. Garanzia del pacifico godimento - 6. Ambito di applicazione

1. L'obbligo di consegna della cosa locata

Costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti di cui all'art. 1578 cod. civ., quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto. Pertanto, è da escludere che possano essere ricompresi tra i vizi della cosa locata quei guasti o deterioramenti della stessa dovuti alla naturale usura, per effetto del tempo trascorso, ovvero ad accadimenti accidentali. (Nella specie, alla stregua del suddetto principio, la S.C. ha confermato la sentenza di appello con la quale era stato escluso che costituissero vizi della cosa locata, rilevanti ai sensi del richiamato art. 1578 cod. civ., con i relativi rimedi, quelli riguardanti il cattivo funzionamento degli scarichi e la difettosa tenuta dei pluviali e delle tubazioni idriche) (*Cass. 8942/2006*).

Il mutamento della destinazione della cosa locata, ove la locazione stessa abbia a oggetto un immobile urbano ha la propria esclusiva disciplina non nell'articolo 1587, n. 1, del c.c. i cui risultati interpretativi possono essere utilizzati unicamente in tema di locazione di beni mobili nell'articolo 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (la cui disciplina è stata mantenuta nella successiva legge n. 431 del 1998). Il primo comma dell'articolo 80 della legge n. 392 del 1978, in particolare, dispone che se il conduttore adibisce l'immobile a un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza, il comma 2 dello stesso articolo anco-



ra, prevede che, trascorsi i tre mesi senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Deriva, da quanto precede, pertanto, da un lato, che al semplice mutamento di destinazione è ora ricollegata la risoluzione del contratto, considerato inadempimento grave per presunzione di legge e non più per valutazione del giudice, dall'altro, che è attribuita all'inerzia del locatore, il quale non richieda la risoluzione del contratto nel termine di tre mesi, efficacia di sanante dell'inadempimento con conseguente assoggettamento del contratto alla disciplina normativa conforme all'effettiva utilizzazione dell'immobile (*Cass. 2976/2005*). Fino a quando non interviene la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del locatore, il conduttore è tenuto al pagamento del canone e può semplicemente sospenderlo a norma dell'articolo 1460 del c.c.. Solo dopo che interviene la pronuncia può pretendere la restituzione dei canoni versati, venendo a mancare il corrispettivo e dovendosi, conseguentemente, ritenere sine causa il pagamento, con decorrenza dal momento al quale risale l'inadempimento, atteso l'effetto retroattivo della risoluzione, sempre che non abbia nel frattempo detenuto la cosa locata e ne abbia goduto (*Cass. 19181/2003*). I gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27, ultimo comma, L. 27 luglio 1978 n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente in qualsiasi momento il recesso del conduttore dal contratto di locazione devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che siano tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto; la non conseguita disponibilità dell'immobile locato, invece, non è riconducibile a motivo di recesso, vertendosi in tema di inadempimento dell'obbligazione del locatore di consegnare il bene locato, da far valere mediante domanda di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1575 n. 1 c.c. (*Cass. 11075/2003*).

La consegna di cosa che risulti inidonea a realizzare l'interesse del conduttore non comporta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575 n. 1 c.c. e non esonera il conduttore dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo quando risulti che il conduttore conoscendo la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione abbia accettato il rischio economico come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione stessa (*Cass. 14659/2002*).

La consegna di cosa inidonea a realizzare l'interesse del conduttore non com-



porta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575 n. 1 c.c. quando risulti che il conduttore conosceva la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione, accettando di conseguenza il rischio economico come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione (*Cass. 1777/1998*).

La consegna di cosa che risulti inidonea a realizzare l'interesse del conduttore non comporta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575 n. 1 c.c. e non esonera il conduttore dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo quando risulti che il conduttore, conoscendo la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione, abbia accettato il rischio economico come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione stessa (*Cass. 2748/1997*).

La mancata comunicazione al locatore dell'avvenuta cessione dell'azienda ai sensi dell'art. 36 l. 27 luglio 1978 n. 392, non produce effetti a carico del conduttore allorché il locatore abbia comunque accettato la cessione, la quale dal momento dell'accettazione diviene a lui opponibile anche in difetto della prescritta comunicazione (*Cass. 189/1996*).

La locazione di un immobile comprende ogni componente dello stesso che, menzionata o no nel contratto, essendo effettivamente e materialmente connessa con le altre componenti in quanto parte necessaria al completamento dell'immobile per le necessità cui esso è destinato, concorra in reciproca posizione di parità – anziché nella posizione di dipendenza che caratterizza le pertinenze – all'unitaria funzione del fabbricato e al raggiungimento dell'utilità che esso è in grado per sua natura e destinazione di produrre (*Cass. 189/1996*).

Il contratto di locazione impone al locatore l'obbligazione di consegnare il bene al conduttore (art. 1575, n. 1 c. c.), con un corrispondente diritto di credito di quest'ultimo, che deve essere fatto valere nelle normali vie di legge, e non può essere esercitato con un'azione di diretto impossessamento, la quale, se compiuta, integra spoglio agli effetti dell'art. 1168 c. c. (*Cass. 4021/1983*).

2. Obbligo di consegna degli immobili urbani

Nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio – e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale – costituisce



inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 cod. civ., a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata; né assume rilievo il fatto che il locatore – riconoscendo implicitamente il proprio inadempimento – abbia presentato domanda di concessione in sanatoria e che sulla relativa istanza non ci sia stato ancora un pronunciamento definitivo (*Cass. 12286/2011*).

Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati a uso non abitativo grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per svolgere le attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabile alla legittima utilizzazione del bene locato. Ove il conduttore non riesca ad ottenere le suddette autorizzazioni non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al proprietario, anche qualora il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato (*Cass. 1735/2011*). In tema di rapporto locatizio, non sussistono i requisiti per la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 cod. civ. quando il conduttore, essendo a conoscenza della destinazione d'uso dell'immobile locato (nella specie, commerciale e non artigianale) al momento in cui al contratto venne data attuazione (nella specie, come desunto dalla clausola contrattuale relativa al divieto di mutamento della destinazione originaria) e, quindi, anche della inidoneità dell'immobile a realizzare il proprio interesse, abbia accettato il rischio economico dell'impossibilità di utilizzazione dell'immobile stesso come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione. In tal caso, il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dell'immobile locato non è di ostacolo alla valida costituzione del rapporto di locazione, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene secondo la destinazione d'uso convenuta (*Cass. 1398/2011*).

Salvo patto contrario, non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato; pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato. Inoltre, la destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento



presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (*Cass. 13395/2007*).

Anche per i crediti derivanti da fitti e pigioni non è necessaria – ai fini della decorrenza degli interessi – la costituzione in mora quando il termine per pagare è scaduto e la prestazione deve essere effettuata nel domicilio del creditore (*Cass. 5836/2007*).

La destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (*Cass. 5836/2007*).

In tema di locazione d'immobili ad uso diverso da abitazione, diversamente che per le autorizzazioni amministrative (come l'iscrizione alla Camera di commercio) ovvero di quelle di pubblica sicurezza necessarie all'esercizio di specifiche attività (o per poter adibire i locali a pubblici spettacoli), incombe – salvo patto contrario – sul locatore l'obbligo di curare l'ottenimento del certificato di abitabilità, posto a tutela delle esigenze igieniche e sanitarie nonché degli interessi urbanistici – richiedenti l'accertamento pubblico della sussistenza delle condizioni di salubrità, stabilità e sicurezza dell'edificio, attestante l'idoneità dell'immobile ad essere “abitato” e più generalmente ad essere frequentato dalle persone fisiche –, la cui mancanza determina non già la nullità del contratto per illiceità dell'oggetto o per “aliud pro alio”, bensì una situazione d'inadempimento, in ragione dell'iniziale inettitudine della cosa a soddisfare l'interesse del conduttore, che, in quanto nota alle parti, non preclude la negoziazione dell'immobile, ma, ove l'inadempimento divenga definitivo per essere il relativo rilascio definitivamente negato, consente il ricorso ai rimedi della risoluzione del contratto e del risarcimento del danno (*Cass. 8409/2006*).



L'obbligazione di cui all'art. 1575 cod. civ., n. 2, che impone al locatore di intervenire e provvedere tempestivamente alla riparazioni necessarie per mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto, pur essendo distinta dalla garanzia per vizi della cosa locata di cui all'art. 1578 cod. civ., tuttavia non sussiste per i vizi dei quali il conduttore era a conoscenza al momento della stipula del contratto, e cioè qualora quest'ultimo abbia accettato consapevolmente la cosa nello stato in cui si trovava, a meno che il locatore non abbia assunto uno specifico impegno contrattuale in tal senso (*Cass. 9019/2005*).

Nel caso di locazione di immobile destinato ad un determinato uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della attività ripromessasi (*Cass. 9019/2005*).

Il principio secondo il quale, stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato a un determinato uso, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività ripromessasi, e altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative, non osta a che le parti possano dedurre in condizione tanto l'effettiva possibilità di apportare all'immobile le necessarie modificazioni per poter svolgere l'attività prevista, quanto il fatto che esso presenti (o sia in potenziale condizione) di acquisire le pertinenti condizioni giuridiche funzionali al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative (*Cass. 9019/2005*).

Stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso (nella specie, non abitativo), grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività ripromessasi, ed altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative (Nella specie, la Corte di Cassazione ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto sussistente l'obbligo del locatore di assicurare il mantenimento dell'immobile in condizioni idonee allo svolgimento di attività artigianale, negando rilevanza allo stato dell'immobile al momento della stipula del contratto ed all'eventualità che il conduttore avesse accettato la cosa locata nello stato in cui si trovava) (*Cass. 9019/2005*).

3. Buono stato di manutenzione

In tema di obblighi del locatore, in relazione agli immobili adibiti ad uso non



abitativo convenzionalmente destinati ad una determinata attività, il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione del bene sotto il profilo edilizio – e con particolare riguardo alla sua abitabilità e alla sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale – può configurarsi un inadempimento del locatore solo quando la mancanza di tali titoli autorizzativi dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, così da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e, quindi, da non consentire in nessun caso l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito. Restano salve le ipotesi in cui il locatore abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi o, di converso, sia conosciuta e consapevolmente accettata dal conduttore, l'assoluta impossibilità di ottenerli (*Cass. 15377/2016*).

Salvo patto contrario, non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato; pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato (*Cass. 11865/2015*).

Le obbligazioni del locatore previste dagli artt. 1575 e 1576 cod. civ. non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto, né il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per l'esecuzione di tali opere, salva l'applicazione della normativa in tema di miglioramenti (*Cas. 24987/2014*).

Nella locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo, il locatore è inadempiente ove non abbia ottenuto – in presenza di un obbligo specifico contrattualmente assunto – le autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio (e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), ovvero quando le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene locato ostino all'adozione di tali atti e all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito (*Cass. 13651/2014*).

In materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'obbligo, normalmente gravante a carico del locatore, di mantenere il bene in



condizioni tali da poter servire all'uso convenuto non è previsto da norme imperative; ne consegue che le parti possono contrattualmente stabilire che siano a carico del conduttore tutti gli oneri relativi all'utilizzabilità del bene, esonerando il locatore da ogni responsabilità (*Cass. 11971/2010*).

L'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale per la quale è stato locato (che può consistere anche nella mancanza dei requisiti all'uso prescritti dalla pubblica autorità) non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano state poste a suo carico dal contratto, poiché al locatore incombe l'obbligo di conservare, non già di modificare, lo stato esistente al momento della stipula della locazione, che il conduttore ha riconosciuto idoneo all'uso pattuito, per cui, dalla sola specificazione dell'uso della cosa, contenuta nel contratto di locazione, non può ricavarsi l'obbligo del locatore di operare le adeguate modificazioni o trasformazioni, occorrendo che queste ultime siano state espressamente poste a suo carico dal contratto stesso (*Cass. 7347/2009*).

L'art. 1575 cod. civ. non impone al locatore alcun obbligo di apportare alla cosa da locare le modifiche necessarie per renderla idonea allo scopo cui intende destinare il conduttore, nemmeno nel caso in cui tale scopo sia espressamente indicato in contratto, a meno che quell'obbligo non venga concordato con patto espresso (*Cass. 7347/2009*).

La consegna di cosa che risulti inidonea a realizzare l'interesse del conduttore non comporta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575 n. 1 c.c. e non esonera il conduttore dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo quando risulti che il conduttore conoscendo la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione abbia accettato il rischio economico come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione stessa (*Cass. 14659/2002*).

Il principio secondo il quale, stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso (nella specie, commerciale), grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività ripromessasi, ed altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative, non osta a che le parti possano dedurre in condizione, (ovvero convenire come espressa obbligazione del locatore) tanto la effettiva possibilità di apportare all'immobile le necessarie modificazioni per poter svolgere l'atti-



vità prevista, quanto il fatto che esso presenti (o sia in potenziale condizione) di acquisire le pertinenti condizioni giuridiche funzionali al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative (*Cass. 3441/2002*).

Allorquando il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna, e non può, pertanto, chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, né il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, né avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 c.c. (*Cass. 3341/2001*).

In caso di inidoneità dell'immobile locato ad una specifica destinazione il conduttore ha diritto ad ottenere la risoluzione del contratto di locazione soltanto allorché il locatore abbia espressamente e specificamente garantito la suddetta idoneità (*Cass. 4598/2000*).

La destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (*Cass. 4598/00*).

4. L'obbligo di mantenimento in stato da servire all'uso convenuto

Le obbligazioni del locatore previste dagli artt. 1575 e 1576 c.c., non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto, né il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per l'esecuzione di tali opere, salva l'applicazione della normativa in tema di miglioramenti (*Cass. 19226/2015*).

Le obbligazioni del locatore previste dagli artt. 1575 e 1576 cod. civ. non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto, né il loca-



tore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per l'esecuzione di tali opere, salva l'applicazione della normativa in tema di miglioramenti (*Cass. 24987/2014*).

In materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'obbligo, normalmente gravante a carico del locatore, di mantenere il bene in condizioni tali da poter servire all'uso convenuto non è previsto da norme imperative; ne consegue che le parti possono contrattualmente stabilire che siano a carico del conduttore tutti gli oneri relativi all'utilizzabilità del bene, esonerando il locatore da ogni responsabilità (*Cass. 11971/2010*).

Le obbligazioni del locatore previste dagli artt. 1575 e 1576 cod. civ. non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto, né il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per l'esecuzione di tali opere, salva l'applicazione della normativa in tema di miglioramenti (*Cass. 2458/2009*).

Le obbligazioni del locatore previste dagli artt. 1575 e 1576 c.c. non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto; né il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per l'esecuzione di tali opere, salva l'applicazione della normativa in tema di miglioramenti (*Cass. 2458/2009*).

Le opere da effettuare per conseguire il certificato di prevenzione incendi comportano interventi che andrebbero a modificare le strutture originarie del bene locato, per cui l'obbligo della loro effettuazione non può essere posto a carico del locatore (*Cass. 13761/2008*).

L'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale, per il quale è stato locato, non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano poste a suo carico né dalla legge né dal contratto; ed inverso gli obblighi previsti a carico del locatore dagli artt. 1575 e 1576 cod. civ. non comprendono l'esecuzione di opere di modifica o trasformazione, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto. (Nella specie, la S.C. ha reputato scevra di qualsiasi censura la sentenza impugnata che aveva ritenuto opere di trasformazione non poste a carico del



locatore quelle da eseguire per ottenere il certificato di prevenzione incendio, in quanto comportanti interventi modificativi della struttura originaria del bene) (*Cass. 13761/2008*).

Il locatore è tenuto a consegnare e mantenere la cosa in buono stato locativo al fine di servire all'uso convenuto, non già fornita di dotazioni al riguardo necessarie od utili in astratto, bensì in base alle pattuizioni in concreto intercorse tra le parti, conseguentemente rispondendo solo ove la cosa al momento della consegna o successivamente risulti affetta da vizi occulti, tali da impedire o ridurre notevolmente il godimento secondo la pattuita destinazione contrattuale. (Nell'affermare il suindicato principio la S.C. ha cassato la sentenza della corte di merito che – nel riformare la sentenza del giudice di prime cure – aveva ritenuto il locale adibito all'esercizio di attività artigianale di ciclista e vendita di articoli sportivi inidoneo all'uso per il quale era stato locato, in quanto privo di vetri antisfondamento o di serrande metalliche apposte alle aperture verso l'esterno) (*Cass. 14094/2005*).

In tema di locazione, l'inidoneità della cosa locata all'uso pattuito assume rilievo, ai fini dell'individuazione della violazione delle obbligazioni del locatore, solo nel caso in cui questo abbia omesso di mantenerla, durante il rapporto, in stato da servire, appunto, a quell'uso (art. 1575, n. 2, c.c.), oppure nel caso in cui, al momento della consegna (e, quindi, dopo la conclusione del contratto), la cosa risulti affetta da vizi in precedenza occulti, tali da renderla assolutamente inidonea o apprezzabilmente meno idonea per quell'uso stesso (art. 1578 c.c.). Non può essere, invece, desunta dall'ordinamento (e, dunque, affermata a prescindere dalle pattuizioni concretamente raggiunte dalle parti) l'obbligazione del locatore di consegnare la cosa fornita di determinate dotazioni necessarie per servire all'uso pattuito, come potrebbero essere, nel caso di locale commerciale, vetri antisfondamento, serrande o ogni altra attrezzatura che in un determinato contesto ed in relazione ad uno specifico genere merceologico possano servire per lo svolgimento dell'attività che il conduttore si propone di esercitare (*Cass. 14094/2005*).

Il principio secondo il quale, stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso (nella specie, commerciale), grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività ripromessasi, ed altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni



amministrative, non osta a che le parti possano dedurre in condizione, (ovvero convenire come espressa obbligazione del locatore) tanto la effettiva possibilità di apportare all'immobile le necessarie modificazioni per poter svolgere l'attività prevista, quanto il fatto che esso presenti (o sia in potenziale condizione) di acquisire le pertinenti condizioni giuridiche funzionali al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative (*Cass. 3441/2002*).

In tema di locazione di immobili per uso abitativo, l'obbligazione che incombe sul locatore di intervenire e provvedere tempestivamente alle riparazioni necessarie per mantenere l'immobile nelle condizioni di servire all'uso convenuto non sussiste per i vizi dei quali il conduttore abbia dichiarato di essere a conoscenza, accettando la cosa nelle condizioni in cui essa si trovava, salvo che il locatore non abbia assunto uno specifico impegno in tal senso, impegno del quale occorre che sia fornita la prova (*Cass. 13270/2000*).

L'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto (art. 1575 n. 2 c.c.) consiste nel provvedere a tutte le riparazioni necessarie a conservare la cosa nello stato in cui si trovava al momento della conclusione del contratto in relazione alla destinazione considerata. Il locatore non è tenuto, invece, a compiere quelle successive modificazioni e trasformazioni, non previste dal contratto, che ineriscono alla idoneità specifica dell'immobile all'esercizio di una determinata attività industriale o commerciale per la quale è stato locato, in relazione a successive normative imposte dall'autorità (*Cass. 12085/1998*).

L'obbligo del locatore, assunto verso il conduttore al momento della stipula del contratto di locazione, di eseguire o far eseguire lavori, anche di modifica strutturale sull'immobile, non scaturisce da un autonomo contratto di appalto, se essi sono funzionali all'uso pattuito, ma costituisce adempimento, nell'esercizio dell'autonomia delle parti, degli obblighi del locatore stabiliti dall'art. 1575 c.c (*Cass. 3563/1998*).

L'obbligo del locatore di mantenere locata in stato da servire all'uso convenuto e di eseguire le riparazioni che non sono a carico del conduttore, stabilito dagli art. 1575 e 1577, comma 1 c.c., trova un limite nella disciplina dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione, che essendo di carattere generale è applicabile anche al rapporto di locazione e comporta che l'impossibilità sopravvenuta e definitiva di utilizzazione della cosa locata secondo l'uso convenuto o conforme alla sua destinazione, se non sia imputabile al debitore, determina l'estinzione



dell'obbligazione a carico di costui (*Cass. 4119/1995*).

La distruzione del bene locato, la quale fa venir meno l'obbligo di manutenzione a carico del locatore, limitato alle riparazioni da effettuare sulla cosa e non esteso alla ricostruzione totale o parziale della stessa, rendendo applicabile la disciplina dell'impossibilità sopravvenuta (totale o parziale), della prestazione, ricorre non solo quando il bene locato sia totalmente distrutto ma anche quando la rovina, pur essendo parziale, riguardi gli elementi principali e strutturali del bene in modo che, con riferimento alla sua organica individualità ed alla sua destinazione ne sia pregiudicata definitivamente la funzionalità e l'attitudine a prestarsi al godimento previsto dalle parti con il contratto. Pertanto, la distruzione di un singolo elemento essenziale e strutturale non equivale a distribuzione parziale dell'immobile locato solo se gli altri elementi, rimasti in efficienza, assicurino la consistenza complessiva dell'immobile e la sua funzionalità, in modo che l'esecuzione delle opere di riparazione riguardi un bene che, non avendo perduto la propria complessiva e definitiva funzionalità, possa considerarsi sostanzialmente quello originario. (Nella specie, il giudice di merito, con decisione confermata dalla S.C., aveva dichiarato risolto il contratto di locazione di un immobile destinato a magazzino e deposito avendo accertato che a seguito di un incendio erano andati distrutti e dovevano essere ricostruiti elementi essenziali e strutturali di enorme rilevanza, in senso qualitativo piuttosto che quantitativo, come le rampe di accesso, e due campane delle solette, non più idonee a sopportare i carichi dei veicoli in movimento) (*Cass. 4119/1995*).

5. Garanzia del pacifico godimento

Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili - ovvero alla abitabilità dei medesimi - non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, nella ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato definitivamente negato, al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto (*Cass. 12708/2010*). La destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nel-



la garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (*Cass. 5836/2007*).

6. Ambito di applicazione

L'art. 1575 n. 1 c.c., a norma del quale il locatore è obbligato a consegnare al conduttore la cosa locata, non si applica se le parti di un contratto di leasing stabiliscono invece che il fornitore, scelto dall'utilizzatore, deve consegnargli il bene che il concedente ha comprato per suo conto; nè il rischio della mancata consegna di esso si trasferisce a quest'ultimo nel caso abbia ottenuto, a scopo di garanzia, dalle altre predette parti la sottoscrizione di un verbale di consegna indipendentemente da essa (*Cass. 10897/1996*).

Nel vigore del regime vincolistico delle locazioni urbane, il locatore non è tenuto ad effettuare le riparazioni di cui agli art. 1575, 1576 e 1577 c.c., essendo stata sostituita alla relativa disciplina generale del codice civile quella prevista dall'art. 41, l. 23 maggio 1950 n. 253, alla stregua della quale è concessa al conduttore soltanto la facoltà di provvedere direttamente a dette riparazioni, previa autorizzazione del pretore, dopo che il locatore, interpellato con lettera raccomandata, abbia risposto, espressamente o tacitamente in senso negativo. In difetto di siffatto rimedio il conduttore può chiedere solamente la risoluzione del contratto, senza poter vantare alcun diritto al risarcimento, per i danni che possano essergli derivati dalla mancata esecuzione delle riparazioni, non essendo configurabile la violazione di alcun obbligo da parte del locatore (*Cass. 11320/1996*).

Gli assegnatari, ancorché con patto di futura vendita, di alloggi degli Iacp autorizzati dall'ente proprietario a provvedere all'amministrazione ordinaria degli immobili, costituiscono un condominio di gestione, facoltizzato come tale a deliberare le spese per l'uso dei servizi comuni e a riscuotere le quote dei singoli assegnatari in analogia a quanto avviene nei condomini ordinari; a differenza di questi ultimi, peraltro, l'anzidetto condominio di gestione non può disporre innovazioni o modifiche che incidano sull'integrità dell'immobile del quale gli assegnatari hanno soltanto l'uso in conformità del contratto di locazione; né i singoli assegnatari, obbligati a norma dell'art. 1576 c. c. soltanto per le spese di



piccola manutenzione, sono tenuti a concorrere nelle spese per le modificazioni strutturali dell'immobile di proprietà altrui (nella specie distacco dell'impianto di riscaldamento da quello di altre palazzine contigue anch'esse di proprietà dello stesso Iacp) (*Cass. 10310/1991*).

Fra le norme vincolistiche che continuano ad applicarsi ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della l. 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetto dell'), va ricompreso l'art. 41 l. 23 maggio 1950, n. 253, in forza del quale, nei rapporti di locazione di immobili soggetti a vincolo legale, è sospesa la applicazione delle norme del codice civile relative alle obbligazioni del locatore in tema di manutenzione e riparazione della cosa locata, senza che rilevi, al fine di escludere una siffatta applicabilità, la circostanza che il conduttore abbia agito invocando la disciplina di cui agli art. 1575, 1576 e 1577 c. c., applicandosi la normativa vincolistica anche in presenza di una disciplina generale e contro la volontà delle parti, in considerazione della sua natura eccezionale ed imperativa (*Cass. 4775/1982*).



Art. 1576 c.c.

(Mantenimento della cosa in buono stato locativo)

- 1. Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.*
- 2. Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore.*

SOMMARIO: 1. L'obbligo di riparazione - 2. Differenza tra guasti e vizi - 3. La piccola manutenzione degli immobili - 4. Conservazione e manutenzione del bene mobile locato - 5. Responsabilità per danni a terzi - 6. Deroghe pattizie

1. L'obbligo di riparazione

In tema di locazione di immobili urbani, il locatore non può pretendere, al termine del rapporto, il risarcimento dei danni per le spese di riparazione, se non offre la prova dell'uso scorretto della cosa da parte del conduttore (*Cass. ord. 1320/2015*).

Nel caso in cui nell'immobile locato la utilizzazione dei locali divenga inagibile a causa di infiltrazioni di acqua provenienti da parti comuni dell'edificio, sussiste l'obbligazione principale del locatore in ordine al mantenimento della cosa locata in stato da servire all'uso convenuto (*Cass. 15372/2010*).

Durante il rapporto di locazione, il locatore non può considerarsi dispensato dall'obbligo di vigilanza e di custodia della cosa locata, sia per la parte di immobile di sua esclusiva proprietà sia per le parti comuni dell'edificio, trattandosi di un obbligo strettamente connesso con quelli a suo carico, di manutenzione e di riparazione dell'immobile locato (*Cass. 15372/2010*).

L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 cod. civ., riguarda sia la parte dell'immobile di esclusiva proprietà del locatore sia le parti comuni dell'edificio, trattandosi di un obbligo strettamente connesso con quello, a suo carico, di riparazione e manutenzione dell'immobile locato; ne consegue che, dedotta ed accertata, anche a mezzo di CTU, la violazione del predetto obbligo, il conduttore dispone di azione risarcitoria consequenziale all'inadempimento e può, pertanto, chiedere il ripristino dei locali per utilizzarli secondo l'uso convenuto



e il maggior danno da inadempimento (*Cass. 15372/2010*).

In tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione è valido il patto che pone a carico del conduttore l'obbligo sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria relativa agli impianti ed alle attrezzature particolari, restando a carico del locatore soltanto le riparazioni delle strutture murarie (*Cass. 15388/2002*).

Tenuto conto che in tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, non trova applicazione l'art. 23 legge n. 392 del 1978, che disciplina le riparazioni straordinarie per gli immobili ad uso di abitazione, nè è stabilita la predeterminazione legale del limite massimo del canone non incorre nella sanzione di nullità sancita dall'art. 79 legge n. 392 del 1978 la pattuizione che pone a carico del conduttore la manutenzione ordinaria e straordinaria, relativa agli impianti e riparazioni delle strutture murarie (*Cass. 15388/2002*).

In tema di locazioni per uso abitativo soggette, per la misura del canone, alle norme della l. 27 luglio 1978 n. 392, la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, al termine del rapporto, le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per il suo normale uso (nella specie, ponendo a suo carico la spesa per la tinteggiatura delle pareti) deve considerarsi nulla, ai sensi dell'art. 79 della stessa legge, perchè, addossando al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione, che la legge pone, di regola, a carico del locatore (art. 1576 c.c.), attribuisce a quest'ultimo un vantaggio in aggiunta al canone, unico corrispettivo lecitamente pattuibile a carico del conduttore (*Cass. 11703/2002*).

Il conduttore ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione. Quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore e nell'inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente a dette riparazioni, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore (*Cass. 10742/2002*).

In materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione la clausola, con la quale il conduttore si impegna a ripristinare lo stato locativo dell'immobile nelle condizioni in cui l'ha ricevuto, è nulla ai sensi dell'art. 79 l. 27 luglio 1978 n. 392, perchè tende ad assicurare al locatore il vantaggio, non consentitogli dalla legge, di non sopportare l'onere economico delle spese del deterioramento della cosa determinato da un uso normale della stessa, che è com-



pensato in parte anche con il canone di locazione (*Cass. 8819/1996*).

In materia di locazioni di immobili urbani destinati ad uso di abitazione, soggette alla disciplina di cui alla l. 27 luglio 1978 n. 392, è nullo ai sensi dell'art. 79 della citata legge il patto in deroga all'art. 1576 c.c., con il quale le parti abbiano convenuto che siano a carico del conduttore le spese per la straordinaria manutenzione occorrenti per conservare all'immobile locato l'attitudine all'uso abitativo, poichè integra per il locatore un indebito vantaggio in contrasto con la predeterminazione legale dei limiti massimi del canone (*Cass. 8812/1996*).

In tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, non trovando applicazione il disposto dell'art. 23, l. 392/78 e non essendo il regime di tali rapporti caratterizzato dalla predeterminazione ex lege di limiti massimi di canone, non contrasta con il divieto di cui all'art. 79, 1° comma, l. 392/78 il patto contrattuale che ponga a carico del conduttore alcune opere manutentive dell'immobile locato, in deroga agli art. 1576 e 1609 c. c. (*Cass. 1303/1989*).

2. Differenza tra guasti e vizi

In tema di vizi della cosa locata, ove vengano in rilievo alterazioni non attinenti allo stato di conservazione e manutenzione, bensì incidenti sulla composizione, costruzione o funzionalità strutturale della cosa medesima (nella specie, infiltrazioni di umidità dipendenti da esecuzione della costruzione su terreno argilloso, senza adeguata protezione), il conduttore non è legittimato ad agire in giudizio per ottenere dal locatore l'adempimento dell'obbligazione di cui all'art. 1576, nè ad effettuare direttamente le riparazioni del caso, ai sensi del comma 2 dell'art. 1577, ma soltanto alla domanda di risoluzione del contratto o di riduzione del canone, ai sensi dell'art. 1578, dovendosi peraltro escludere anche la possibilità di esperimento dell'azione di arricchimento indebito da parte del conduttore che abbia, ciò nonostante, eseguito le suddette riparazioni, in quanto l'art. 1592 c.c. esclude il diritto del conduttore medesimo ad indennità per i miglioramenti della cosa locata (*Cass. 7260/1994*).

L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 c. c., riguarda gli inconvenienti eliminabili nell'ambito delle opere di manutenzione, e, pertanto, non può essere invocato per rimuovere guasti o deterioramenti rilevanti (nella specie, invasione d'umidità per effetto di trasudo delle pareti), rispetto ai quali la



tutela del locatario resta affidata alle disposizioni dettate dagli art. 1578 e 1581 c. c. per i vizi della cosa locata (*Cass. 8729/1991*).

3. La piccola manutenzione degli immobili

La distinzione tra spese di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria può essere affidata ai profili della normalità e/o prevedibilità dell'intervento e dell'entità materiale della spesa. In tal senso, per spese straordinarie, facenti carico al locatore, devono intendersi le opere che non si rendono prevedibilmente o normalmente necessarie in dipendenza del godimento normale della cosa nell'ambito dell'ordinaria durata del rapporto locatizio e che presentano un costo sproporzionato rispetto al corrispettivo della locazione, rientrando nella categoria anche le opere di manutenzione di notevole entità, finalizzate non già alla mera conservazione del bene, ma ad evitarne il degrado edilizio e caratterizzate dalla natura particolarmente onerosa dell'intervento manutentivo (*Cass. 27540/2013*).

Le spese di manutenzione straordinaria del bene locato sono quelle relative a opere non prevedibili o normalmente necessarie in dipendenza del godimento normale della cosa nell'ambito dell'ordinaria durata del rapporto locatizio e che presentano un costo sproporzionato rispetto al corrispettivo della locazione. Ne consegue che rientrano in tale categoria anche le opere di manutenzione di notevole entità, in quanto finalizzate non già alla mera conservazione del bene ma ad evitarne il degrado edilizio e caratterizzate dalla natura particolarmente onerosa dell'intervento manutentivo. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto, in applicazione dell'anzidetto principio, che restassero a carico del locatore le spese per i lavori di restauro delle facciate condominiali, trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria, senza che assumesse rilievo la qualificazione di intervento di manutenzione ordinaria operata dalla legislazione urbanistica) (*Cass. 27540/2013*).

In tema di locazione, nell'ipotesi in cui l'immobile offerto in restituzione dal conduttore si trovi in stato non corrispondente a quello descritto dalle parti all'inizio della locazione, ovvero, in mancanza di descrizione, si trovi, comunque, in cattivo stato locativo, per accertare se il rifiuto del locatore di riceverlo sia o meno giustificato, occorre distinguere a seconda che la cosa locata risulti deteriorata per non avere il conduttore adempiuto all'obbligo di eseguire le opere di piccola manutenzione durante il corso della locazione, ovvero per avere



il conduttore stesso effettuato trasformazioni e/o innovazioni, così che, nel primo caso (trattandosi di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa, e non implicano l'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa) l'esecuzione delle opere occorrenti per il ripristino dello "status" quo ante rientra nel dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto per non aggravare il danno, ed il suo rifiuto di ricevere la cosa è conseguentemente illegittimo, salvo diritto al risarcimento dei danni, mentre, nel secondo caso (poiché l'esecuzione delle opere di ripristino implica il compimento di un'attività straordinaria e gravosa), il locatore può legittimamente rifiutare la restituzione della cosa locata nello stato in cui essa viene offerta (*Cass. 16685/2002*).

La riparazione degli infissi esterni dell'immobile locato non rientra tra quelle di piccola manutenzione che l'art. 1576 c.c. pone a carico del conduttore, perché i danni riportati da questi infissi, a meno che non siano dipendenti da uso anormale dell'immobile, debbono presumersi dovuti al caso fortuito o a vetustà e debbono essere, conseguentemente, riparati dal locatore che, a norma dell'art. 1575 c.c., ha l'obbligo di mantenere la cosa locata in stato da servire per l'uso convenuto (*Cass. 8191/1995*).

La norma dettata dagli art. 1576, 1° comma e 1609 c. c., secondo la quale le riparazioni di piccola manutenzione devono essere eseguite, nel corso del rapporto, dal conduttore a sue spese, non comporta che il conduttore sia tenuto, al momento del rilascio, ad eliminare a sue spese le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per l'uso fattone durante la durata del contratto in conformità di questo e con l'impiego di una media diligenza, giacché il deterioramento derivato da tale uso si pone come limite all'obbligo del conduttore di restituire la cosa, al termine del rapporto, nello stato in cui l'aveva ricevuta (*Cass. 880/1990*).

Non rientrano tra le riparazioni di piccola manutenzione a carico dell'inquilino a norma dell'art. 1609 c. c. quelle relative agli impianti interni alla struttura del fabbricato (elettrico, idrico, termico) per l'erogazione dei servizi indispensabili al godimento dell'immobile, atteso che, mancando un contatto diretto del conduttore con detti impianti, gli eventuali guasti manifestatisi improvvisamente e non dipendenti da colpa dell'inquilino per un uso anormale della cosa locata, devono essere imputati a caso fortuito od a vetustà e, pertanto, la spesa per le relative riparazioni grava sul locatore che, ai sensi dell'art. 1575, n. 2, c. c., deve mantenere costantemente l'immobile in stato da servire all'uso convenuto.



to (nella specie, alla stregua del principio enunciato, la suprema corte ha confermato la pronuncia dei giudici del merito che aveva posto a carico del locatore le spese per la riparazione della vaschetta raccoglitrice delle acque di scarico del bagno escludendo una colpa del conduttore in relazione alla protratta immisione di detersivi nelle tubature in quanto rientrante nell'uso normale, nonché considerando la rilevanza della spesa perché l'indicato guasto comportava anche il rifacimento del pavimento) (*Cass. 271/1989*).

5. Responsabilità per danni a terzi

Il conduttore è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., per i danni arrecati a terzi da infiltrazioni d'acqua a seguito della rottura di un tubo flessibile esterno all'impianto idrico e sostituibile senza necessità di intervento implicante demolizioni (*Cass. 21788/2015*).

Il proprietario dell'immobile locato, conservando la disponibilità giuridica e, quindi, la custodia delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati, su cui il conduttore non ha il potere - dovere di intervenire, è responsabile in via esclusiva, ai sensi dell'art. 2053 c.c. (sola norma applicabile alla fattispecie per il principio di specialità rispetto all'art. 2051 c.c.), dei danni arrecati ai terzi da dette strutture ed impianti, salvo che provi che la rovina della costruzione, totale o parziale, non sia dovuta a mancanza di manutenzione o a vizio di costruzione. Peraltro, il proprietario può eventualmente rivalersi, nell'ambito del loro rapporto interno, contro il conduttore, solo quando questi abbia violato il proprio dovere di avvertirlo della situazione di pericolo (*Cass. 4737/2001*).

Il proprietario dell'immobile locato è responsabile in via esclusiva dei danni prodotti a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati; la responsabilità ricade, invece, sul conduttore se il danno è provocato da altre parti o accessori del bene locato, rispetto ai quali lo stesso conduttore acquista la disponibilità, con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizio ad altri. (Nella specie, la sentenza impugnata, confermata dalla S.C., aveva affermato la responsabilità del conduttore dell'immobile locato per il danno cagionato dal distacco di alcune mattonelle di modesto costo (*Cass. 7578/1995*).

Il proprietario dell'immobile locato, conservando la disponibilità giuridica, e quindi la custodia, delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati (come cornicioni, tetti, tubature idriche), su cui il conduttore non ha il potere-dovere di intervenire, è responsabile, in via esclusiva, ai sensi dell'art.



2051 e 2053 c. c., dei danni arrecati a terzi da dette strutture ed impianti (salvo eventuale rivalsa, nel rapporto interno, contro il conduttore che abbia omesso di avvertire della situazione di pericolo); con riguardo invece alle altre parti ed accessori del bene locato, rispetto alle quali il conduttore acquista detta disponibilità con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizio ad altri (come i servizi dell'appartamento, ovvero, in riferimento alla specie, le piante di un giardino), la responsabilità verso i terzi, secondo le previsioni del citato art. 2051 c. c., grava soltanto sul conduttore medesimo (*Cass. s.u. 12019/1991*).

La locazione comporta il passaggio al conduttore della custodia dell'immobile locato, con la conseguenza che la responsabilità per i danni derivati da tale immobile, a norma dell'art. 2051 c. c. è di regola ipotizzabile a carico del solo conduttore; tuttavia anche il locatore può diventare responsabile degli stessi danni, in concorso con il conduttore qualora avvertito dal conduttore o comunque consapevole della necessità di riparazioni eccedenti la piccola manutenzione, abbia trascurato di provvedervi (*Cass. 10599/1991*).

La presunzione di responsabilità del proprietario di un edificio o di altra costruzione per i danni cagionati dalla loro rovina, prevista dall'art. 2053 c. c., trova applicazione anche se danneggiato sia il conduttore dell'immobile (che nella specie aveva riportato gravi lesioni personali a seguito della caduta della porta basculante dell'autorimessa detenuta in locazione), ma in questa ipotesi la prova liberatoria – a carico del proprietario – che la rovina non è dovuta a difetto di manutenzione o vizio di costruzione, può riguardare l'inosservanza degli specifici obblighi incombenti al conduttore in virtù del rapporto di locazione (previsti negli art. 1576, 1577, 1587 n. 1 e 1609 c. c.) come comportamento idoneo ad eliminare o limitare la responsabilità del proprietario-locatore stesso (*Cass. 6774/1988*).

La responsabilità nei confronti di terzi per danni derivanti dalla omessa riparazione della cosa locata grava, ancorché si tratti di lavori di piccola manutenzione da effettuarsi dal conduttore ai sensi dell'art. 1576 c. c., sul proprietario al quale, in base al principio di cui all'art. 2051 c. c., incombe l'obbligo della custodia e che, quale possessore dell'immobile, conserva i suoi poteri di ingerenza e di vigilanza sulla cosa locata e deve impedire che dalla stessa i terzi subiscano nocumento, a nulla rilevando la sua facoltà di rivalsa nei confronti del conduttore ovvero la circostanza che questi abbia omesso di dargli avviso della necessità delle riparazioni, incidendo siffatta omissione nell'ambito dei soli rapporti in-



terni fra le parti del contratto di locazione e non potendo essere opposta dal proprietario-locatore ai terzi che abbiano, in conseguenza dell'omessa manutenzione, subito danni (*Cass. 6785/1986*).

6. Deroghe pattizie

In materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'obbligo, normalmente gravante a carico del locatore, di mantenere il bene in condizioni tali da poter servire all'uso convenuto non è previsto da norme imperative; ne consegue che le parti possono contrattualmente stabilire che siano a carico del conduttore tutti gli oneri relativi all'utilizzabilità del bene, esonerando il locatore da ogni responsabilità (*Cass. 11971/1910*).



Art. 1577 c.c.

(Necessità di riparazioni)

- 1. Quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore.*
- 2. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.*

SOMMARIO: 1. Obbligo di avviso al locatore 2. Urgenza delle riparazioni 3. Diritto al rimborso

1. Obbligo di avviso al locatore

Il conduttore può pretendere il rimborso delle somme da lui erogate a terzi in conseguenza della violazione, da parte del locatore, dell'obbligo di mantenere la cosa locata in buono stato di manutenzione (nella specie, la Suprema corte ha cassato la decisione di merito che aveva respinto la richiesta di rimborso proposta dal conduttore di un immobile ad uso non abitativo, che aveva risarcito il danno cagionato all'autovettura di un terzo dalla caduta del portone d'ingresso) (Cass. 5245/2004).

Il proprietario dell'immobile locato, conservando la disponibilità giuridica e, quindi, la custodia delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati, su cui il conduttore non ha il potere - dovere di intervenire, è responsabile in via esclusiva, ai sensi dell'art. 2053 c.c. (sola norma applicabile alla fattispecie per il principio di specialità rispetto all'art. 2051 c.c.), dei danni arrecati ai terzi da dette strutture ed impianti, salvo che provi che la rovina della costruzione, totale o parziale, non sia dovuta a mancanza di manutenzione o a vizio di costruzione. Peraltro, il proprietario può eventualmente rivalersi, nell'ambito del loro rapporto interno, contro il conduttore, solo quando questi abbia violato il proprio dovere di avvertirlo della situazione di pericolo (Cass. 4737/2001).

Anche in caso in cui il locatore, quale proprietario debba rispondere per danni subiti da terzi, conserva l'azione di risarcimento del danno nei confronti del conduttore che abbia omesso di avvisarlo tempestivamente della necessità di riparazioni a lui spettanti (Cass. 11321/1996).

L'obbligo di avviso è operante pur in presenza di un vizio della cosa locata rilevante ai sensi dell'art. 1578. In particolare bisogna distinguere la conoscenza



generale del vizio dalla conoscenza di una manifestazione specifica dello stesso che sopravvenga nel corso della locazione e necessità di un immediato intervento del locatore. Relativamente ai danni conseguenti ad un vizio della cosa locata è ravvisabile un concorso di colpa del conduttore che abbia omesso di avvisare il locatore della necessità di riparazioni riguardanti una specifica manifestazione di quel vizio (*Cass. 2605/1995*).

L'impossibilità sopravvenuta e definitiva di utilizzazione della cosa locata secondo l'uso convenuto libera il locatore dall'obbligo di eseguire le riparazioni che non sono a carico del conduttore, stabilito dall'art. 1577, 1° comma (*Cass. 4119/1995*).

Il criterio di imputazione della responsabilità per i danni cagionati a terzi da cosa in custodia è la disponibilità di fatto e giuridica sulla cosa. (*Cass. s.u. 12019/91*) Il proprietario dell'immobile locato, conservando la disponibilità giuridica, e quindi la custodia, delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati (come cornicioni, tetti, tubature idriche), su cui il conduttore non ha il potere-dovere di intervenire, è responsabile, in via esclusiva, ai sensi dell'art. 2051 e 2053 c. c., dei danni arrecati a terzi da dette strutture ed impianti (salvo eventuale rivalsa, nel rapporto interno, contro il conduttore che abbia omesso di avvertire della situazione di pericolo); con riguardo invece alle altre parti ed accessori del bene locato, rispetto alle quali il conduttore acquista detta disponibilità con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizio ad altri (come i servizi dell'appartamento, ovvero, in riferimento alla specie, le piante di un giardino), la responsabilità verso i terzi, secondo le previsioni del citato art. 2051 c. c., grava soltanto sul conduttore medesimo (*Cass. s.u. 12019/1991*).

Ove la cosa locata procuri danni a terzi, la responsabilità grava sul soggetto che abbia la cosa in custodia, da intendersi come disponibilità giuridica e di fatto della cosa, con l'esclusione di responsabilità solidale del proprietario (nella specie, è stata confermata la sentenza di merito che imputava i danni, provocati dalla caduta di un albero, in via esclusiva al conduttore) (*Cass. s.u. 12019/1991*).

2. Urgenza delle riparazioni

Il conduttore ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione. Quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore e nell'i-



nerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente ai lavori, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore (*Cass. 16136/2010*).

Poichè il contratto di sublocazione è un contratto derivato, ne consegue che le norme che regolano gli obblighi del locatore regolano nella stessa maniera anche gli obblighi del sublocatore e, per converso, il subconduttore ha le stesse facoltà e gli stessi diritti del conduttore e cioè di mantenere in buono stato il bene detenuto in sublocazione e di esigere la riparazione dei difetti e vizi, anche sopravvenuti, di tale bene (*Cass. 10742/2002*).

Il conduttore ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione. Quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avisato il locatore e nell'inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente a dette riparazioni, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore (*Cass. 10742/2002*).

3. Diritto al rimborso

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, il diritto al rimborso per le riparazioni effettuate dal conduttore riconosciutogli dalla norma di cui all'art. 1577 c.c. non è escluso in caso di mancato previo avviso al locatore (*Cass. 16089/2003*).

Il conduttore che, avvalendosi dei poteri sostitutivi e di gestione conferitigli dagli art. 1577, comma 2, e 2028 c.c., esegue riparazioni urgenti, ancorchè su cosa non locatagli, ma necessarie per l'uso convenuto di quella locatagli, ha diritto al rimborso (nella specie il conduttore aveva riparato l'appartamento sovrastante quello locatogli, entrambi di proprietà del locatore, dal quale gli provenivano infiltrazioni) (*Cass. 9465/1997*).



Art. 1578 c.c.

(Vizi della cosa locata)

1. Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili.

2. Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

SOMMARIO: 1. Concetto di vizio - 2. La conoscenza e la riconoscibilità dei vizi da parte del conduttore - 3. Le azioni di risoluzione e di riduzione - 4. L'azione di risarcimento del danno subito dal conduttore - 5. L'ignoranza incolpevole del locatore - 6. Casistica

1. Concetto di vizio

In tema di vizi della cosa locata, ove vengano in rilievo alterazioni non attinenti allo stato di conservazione e manutenzione, bensì incidenti sulla composizione, costruzione o funzionalità strutturale della cosa medesima (nella specie, infiltrazioni di umidità dipendenti da esecuzione della costruzione su terreno argilloso, senza adeguata protezione), il conduttore non è legittimato ad agire in giudizio per ottenere dal locatore l'adempimento dell'obbligazione di cui all'art. 1576, né ad effettuare direttamente le riparazioni del caso, ai sensi dell'art. 1577, comma 2, ma soltanto alla domanda di risoluzione del contratto o di riduzione del canone, ai sensi dell'art. 1578, dovendosi, peraltro, escludere anche la possibilità di esperimento dell'azione di arricchimento indebito da parte del conduttore che abbia, ciò nonostante, eseguito le suddette riparazioni, in quanto l'art. 1592 c.c., esclude il diritto del conduttore medesimo ad indennità per i miglioramenti della cosa locata (*Cass. 12604/2017*).

Nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione costituisce inadempimento del locatore, giustificativo della risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 cod. civ., anche il vizio derivante dall'esistenza di un ordine inibitorio da parte della P.A. dell'attività che avrebbe dovuto svolgersi nel locale oggetto del contratto (nella specie, era stata inibita l'attività di una discoteca in attesa della regolarizzazione degli impianti del locale locato, ad



essa adibito, ai fini dell'allaccio alla rete fognaria) (Cass. 1694/2012).

La mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo della conformità alle regole edilizie ed urbanistiche costituisce causa di risoluzione del contratto (Cass. 12286/2011). Costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 cod. civ. (la cui presenza non configura un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1575 cod. civ., ma altera l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sulla idoneità all'uso della cosa stessa e consentendo la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del corrispettivo, ma non la esperibilità dell'azione di esatto adempimento) quelli che investono la struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se eliminabili e manifestatisi successivamente alla conclusione del contratto di locazione. Pertanto, va escluso che possano essere ricompresi tra i vizi predetti quei guasti o deterioramenti dovuti alla naturale usura o quegli accadimenti che determinino una mera infiltrazione, nel qual caso diviene operante l'obbligo del locatore di provvedere alle necessarie riparazioni ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., la cui inosservanza determina inadempimento contrattuale. (Nella specie, la S.C., sulla scorta dell'enunciato principio, ha confermando l'impugnata sentenza con cui era stata correttamente esclusa la sussistenza di un difetto o vizio incidente sulla struttura materiale dell'immobile locato, trattandosi di un'infiltrazione di natura accidentale determinante un'impraticabilità parziale del locale e comunque temporaneamente limitata, che realizzata un'ipotesi di alterazione transitoria comportante, per il locatore, soltanto l'onere della relativa riparazione) (Cass. 11198/2007).

In caso di subentro nel contratto di locazione di immobile adibito ad uso non locativo, conseguente ex art. 36 della legge n. 392 del 1978 alla cessione d'azienda, al cessionario non è consentito l'esercizio dell'azione di risoluzione ovvero di riduzione del canone, previsti dall'art. 1578 cod. civ. per l'ipotesi che la cosa locata, al momento della consegna, presenti vizi non noti o facilmente riconoscibili che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito per il conduttore, difettando in detta ipotesi il presupposto primo per l'applicabilità dell'art. 1578, e cioè la consegna della cosa dal locatore al conduttore, e conseguentemente non si applica neppure l'art. 1579 cod. civ., concernente la deroga pattizia con la quale si escluda o si limiti la responsabilità del locatore per i vizi



della cosa (*Cass. 10298/2007*).

La mancanza della concessione amministrativa necessaria per la legale destinazione all'uso pattuito dell'immobile locato (nella specie, mancanza di concessione commerciale per essere il bene adibito a destinazione artigiana) rientra tra i vizi che, diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso predetto, possono legittimare il conduttore alla richiesta di (risoluzione del contratto ovvero) riduzione del canone (come nella specie), ai sensi dell'art. 1578 c.c. Sufficiente ad integrare il vizio "de quo" deve, peraltro, ritenersi anche il semplice stato di obbiettiva incertezza sulla condizione urbanistica dell'immobile locato, che può rappresentare, anche da solo, una qualità negativa incidente, per le difficoltà frapposte dall'autorità amministrativa (allegando la necessità di licenze, permessi o autorizzazioni), sull'effettiva fruibilità del bene conformemente all'uso pattuito (*Cass. 16677/2002*).

2. La conoscenza e la riconoscibilità dei vizi da parte del conduttore

Il locatore è tenuto a risarcire il danno alla salute subito dal conduttore in conseguenza delle condizioni abitative dell'immobile locato anche in relazione a vizi preesistenti la consegna ma manifestatisi successivamente ad essa qualora gli stessi, con l'uso dell'ordinaria diligenza, potessero essere a lui noti; né rileva che tali condizioni abitative fossero note al conduttore al momento della conclusione del contratto, in quanto la tutela del diritto alla salute prevale su qualsiasi patto interprivato di esclusione o limitazione della responsabilità (*Cass. 19744/2014*).

Allorquando il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunziato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna, e non può, pertanto, chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, né il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, né avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 cod. civ., dal momento che non si può escludere che il conduttore ritenga di realizzare i suoi interessi assumendosi il rischio economico dell'eventuale riduzione dell'uso pattuito ovvero accollandosi l'onere delle spese necessarie per adeguare l'immobile locato all'uso convenuto, in cambio di un canone inferiore rispetto a quello richiesto in condizioni di perfetta idoneità del bene al predetto uso (*Cass. 25278/2009*).



Nella locazione di locale destinato all'esercizio di una attività commerciale, la carenza dei requisiti di altezza minima richiesta dai regolamenti locali è facilmente riconoscibile dal conduttore, che ha l'onere, essendone l'interessato, di verificare la presenza nel locale dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività prevista, e non può considerarsi, pertanto, un vizio tale da legittimare la domanda di risoluzione del contratto locativo, che è ammessa dall'art. 1578 c.c. solo per i vizi non conosciuti o non facilmente riconoscibili dal conduttore (Cass. 5263/1994).

3. Le azioni di risoluzione e di riduzione

In tema di locazione immobiliare, in caso di domanda di risoluzione ex art. 1578 c.c. grava sul conduttore (anche per ovvie ragioni di vicinanza della prova) l'onere di individuare e dimostrare l'esistenza del vizio che diminuisce in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso pattuito, spettando, invece, al locatore convenuto di provare, rispettivamente, che i vizi erano conosciuti o facilmente riconoscibili dal conduttore, laddove intenda paralizzare la domanda di risoluzione o di riduzione del corrispettivo, ovvero di averli senza colpa ignorati al momento della consegna, se intenda andare esente dal risarcimento dei danni derivanti dai vizi della cosa (Cass. 3548/2017).

In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone - e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578 c.c., comma 1, per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata; tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo di domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti (Cass. 7636/2016).

In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, l'autoriduzione del canone costituisce fatto arbitrario e illegittimo del conduttore anche nell'ipotesi in cui tale autoriduzione sia stata effettuata in riferimento



al canone dovuto per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata. L'art. 1578, comma 1 c.c., infatti, dà facoltà al conduttore solo di domandare la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, giacché solo il giudice ha il potere di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti (*Cass. 26540/2014*).

In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, primo comma, cod.civ., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata. Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti (*Cass. 10639/2012*).

In caso di subentro nel contratto di locazione di immobile adibito ad uso non locativo, conseguente ex art. 36 della legge n. 392 del 1978 alla cessione d'azienda, al cessionario non è consentito l'esercizio dell'azione di risoluzione ovvero di riduzione del canone, previsti dall'art. 1578 cod.civ. per l'ipotesi che la cosa locata, al momento della consegna, presenti vizi non noti o facilmente riconoscibili che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito per il conduttore, difettando in detta ipotesi il presupposto primo per l'applicabilità dell'art. 1578, e cioè la consegna della cosa dal locatore al conduttore, e conseguentemente non si applica neppure l'art. 1579 cod.civ., concernente la deroga pattizia con la quale si escluda o si limiti la responsabilità del locatore per i vizi della cosa (*Cass. 10298/2007*).

La mancanza della concessione amministrativa necessaria per la legale destinazione all'uso pattuito dell'immobile locato (nella specie, mancanza di concessione commerciale per essere il bene adibito a destinazione artigiana) rientra tra i vizi che, diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso predetto, possono legittimare il conduttore alla richiesta di (risoluzione del contratto ovvero) riduzione del canone (come nella specie), ai sensi dell'art.



1578 c.c. Sufficiente ad integrare il vizio “de quo” deve, peraltro, ritenersi anche il semplice stato di obbiettiva incertezza sulla condizione urbanistica dell’immobile locato, che può rappresentare, anche da solo, una qualità negativa incidente, per le difficoltà frapposte dall’autorità amministrativa (allegando la necessità di licenze, permessi o autorizzazioni), sull’effettiva fruibilità del bene conformemente all’uso pattuito (*Cass. 16677/2002*).

La mancanza del provvedimento amministrativo, necessario per la legale destinazione della cosa locata all’uso pattuito, rientra tra i vizi che, escludendo o diminuendo in modo apprezzabile l’idoneità della cosa stessa all’uso pattuito, possono giustificare la risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1578 c.c., a meno che risulti che il conduttore, a conoscenza (al momento in cui al contratto viene data attuazione, sicchè non rileva una conoscenza successiva alla consegna della cosa) della inidoneità dell’immobile a realizzare il suo interesse, ne abbia accettato il rischio economico della impossibilità di utilizzazione (*Cass. 15598/2002*).

Il conduttore ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l’obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione. Quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere dell’urgenza, lo stesso conduttore, una volta avisato il locatore e nell’inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente a dette riparazioni, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l’eventuale divieto del locatore (*Cass. 10742/2002*).

L’art. 1580 c.c. attribuisce al conduttore la cui salute sia minacciata da vizi della cosa a lui noti al momento della conclusione del contratto il potere di chiedere la risoluzione, non anche l’ulteriore rimedio del risarcimento del danno eventualmente subito in conseguenza dei vizi, giacchè in tale ipotesi il danno deve ritenersi consapevolmente accettato dal conduttore. La norma, atteso il suo carattere eccezionale, non è applicabile nelle ipotesi in cui la cosa sia affetta da vizi non conosciuti dal conduttore ovvero quando il locatore si sia reso inadempiente all’obbligo di mantenere la cosa in stato di servire all’uso convenuto, trovando applicazione in dette ipotesi le disposizioni di cui agli art. 1218 e 1453 c.c. (*Cass. 3636/1998*).

4. L’azione di risarcimento del danno subito dal conduttore

Il locatore è tenuto a risarcire il danno alla salute subito dal conduttore in con-



seguenza delle condizioni abitative dell'immobile locato anche in relazione a vizi preesistenti la consegna ma manifestatisi successivamente ad essa qualora gli stessi, con l'uso dell'ordinaria diligenza, potessero essere a lui noti; né rileva che tali condizioni abitative fossero note al conduttore al momento della conclusione del contratto, in quanto la tutela del diritto alla salute prevale su qualsiasi patto interprivato di esclusione o limitazione della responsabilità (*Cass. 19744/2014*).

In tema di locazione, mentre, ai fini degli obblighi di manutenzione e di riparazione, ai sensi degli artt. 1575 e 1576 cod. civ., alla allegazione dell'inadempimento del locatore si accompagna naturalmente la domanda di risarcimento dei danni, la domanda risarcitoria, di cui all'art. 1578, secondo comma, cod. civ., relativa ai danni derivati da vizi della cosa locata, oltre a non essere autonomamente proponibile rispetto a quella di risoluzione del contratto o di riduzione del corrispettivo, non è concepibile in caso di vizi sopravvenuti, non potendo di questi valutarsi la conoscenza da parte del conduttore o la colpevole ignoranza da parte del locatore al momento della consegna (*Cass. 6580/2013*).

Il conduttore ha diritto al risarcimento dei danni per i propri mobili rovinati in conseguenza delle infiltrazioni d'acqua, anche se si è reso inadempiente al pagamento dei canoni e per tale motivo è stato sfrattato. È nozione di comune esperienza, infatti, che gli oggetti conservati in un ambiente ricco di umidità vengano a danneggiarsi e tanto è sufficiente al giudice per ordinare il ristoro per i mobili deteriorati, fondato su testimonianze che confermano il nesso eziologico fra le condizioni ambientali dell'appartamento e i danni riportati dai pezzi dell'arredamento (*Cass. 20346/2010*).

In ipotesi di vizio della cosa locata (nella specie, rottura della condotta di scarico, elemento fondamentale e strutturale dell'immobile locato), il locatore bensì è tenuto, a norma dell'art. 1578 c.c., a risarcire al conduttore i danni derivati dal vizio, essendo a suo carico la prova di averlo ignorato senza colpa, ma il conduttore – in applicazione del precetto speciale dell'art. 1577 c.c., comma 1, c.c. (rispetto al precetto generale dell'art. 1227, comma 1, c.c.) – ha l'obbligo di segnalare al locatore la concreta manifestazione del vizio, cui inerisca la necessità di riparazioni (*Cass. 2605/1995*).

L'art. 1578 c. c. che detta disposizioni relative alle ipotesi in cui al momento della consegna la cosa locata sia affetta da vizi, che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, contempla sia il caso di vizi già manife-



statisi al momento della consegna, sia quello di vizi preesistenti che si manifestino successivamente, ed anche rispetto a questi il locatore è tenuto a provare di averli senza colpa ignorati, se intende sottrarsi alla responsabilità prevista dal 2° comma, stesso art. 1578 (*Cass. 8729/1991*).

5. L'ignoranza incolpevole del locatore

In tema di vizi della cosa locata, il locatore è tenuto, ai sensi dell'art. 1575 cod. civ., a consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione e, quindi, dovendo adempiere con diligenza la relativa prestazione, il medesimo deve eseguire, prima della consegna, i necessari accertamenti, la cui omissione è ragione di colpa. Qualora il conduttore abbia esercitato l'azione di risarcimento per i danni derivati dai vizi della cosa locata, il locatore è esente da responsabilità solo se prova di aver ignorato tali vizi senza colpa (*Cass. 11969/2010*).

6. Casistica

In tema di obblighi del locatore, in relazione ad immobili adibiti ad uso non abitativo convenzionalmente destinati ad una determinata attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione del bene sotto il profilo edilizio (e con particolare riguardo alla sua abitabilità ed alla sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), solo quando la mancanza di tali titoli autorizzativi dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi necessari e, quindi, da non consentire in nessun caso l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatte salve le ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi o, di converso, sia conosciuta e consapevolmente accettata dal conduttore l'assoluta impossibilità di ottenerli (*Cass. 9558/2017*).

Nella locazione di un immobile ad uso commerciale, solo quando la inagibilità o inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti (*Cass. 13651/2014*).



Nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio – e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale – costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 cod. civ., a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata; né assume rilievo il fatto che il locatore – riconoscendo implicitamente il proprio inadempimento – abbia presentato domanda di concessione in sanatoria e che sulla relativa istanza non ci sia stato ancora un pronunciamento definitivo (*Cass. 12286/2011*).

La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, soltanto quando abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (*Cass. 1735/2011*).

Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili ovvero alla abitabilità dei medesimi – non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, nella ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato definitivamente negato al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto (*Cass. 23695/2004*).



Art. 1579 c.c.

(Limitazioni convenzionali della responsabilità)

1. Il patto con cui si esclude o si limita la responsabilità del locatore per i vizi della cosa non ha effetto, se il locatore li ha in mala fede taciuti al conduttore oppure se i vizi sono tali da rendere impossibile il godimento della cosa.

SOMMARIO: 1. L'inefficacia della rinuncia alla garanzia 2. L'impossibilità di godere della cosa

1. L'inefficacia della rinuncia alla garanzia

In relazione alla disciplina dell'art. 1579 c.c., che circoscrive l'inefficacia della clausola limitativa della responsabilità del locatore alle ipotesi in cui i vizi della cosa siano stati taciuti in mala fede dal locatore o ne rendano impossibile il godimento, è da ritenersi valida la rinuncia del conduttore alla garanzia per vizi ignorati senza colpa dal locatore, e ciò anche quando i vizi abbiano a manifestarsi soltanto successivamente alla consegna della cosa. Nella specie la SC, ha formulato il principio di cui sopra, in relazione ad una ipotesi in cui il giudice di merito aveva ritenuto operativa la clausola in un caso in cui il mancato temporaneo godimento era stato dovuto all'esecuzione di opere di riparazione determinate dal crollo del solaio di divisione con il sottostante cantinato per difetti che, al momento della consegna del bene, non potevano essere accertati con l'ordinaria diligenza (Cass. 16220/2002).

2. L'impossibilità di godere della cosa

La disposizione dell'art. 1579 c.c., che sancisce l'inefficacia del patto di esonero della responsabilità del locatore per i vizi che rendano impossibile il godimento della cosa locata, si applica anche ai vizi conosciuti o riconoscibili dal conduttore, atteso che la conoscibilità o meno dei vizi assume rilevanza, ai sensi del precedente art. 1578 c.c. – escludendo la risoluzione del contratto di locazione o la riduzione del corrispettivo – nei soli casi in cui i vizi stessi incidano solo parzialmente sul godimento della cosa locata, senza escluderlo, onde possa risultare ragionevole la preventiva e concorde valutazione delle parti di addossare al conduttore i rischi ad essi relativi (Cass. 14342/2000).

La disposizione dell'art. 1579 c.c. che sancisce l'inefficacia del patto di esonero



della responsabilità del locatore per i vizi che rendono impossibile il godimento della cosa locata, si applica anche ai vizi conosciuti o riconoscibili dal conduttore, atteso che la conoscibilità o meno dei vizi assume rilevanza, ai sensi del precedente art. 1578 c.c. escludendo la risoluzione del contratto di locazione o la riduzione del corrispettivo solo nei casi in cui vizi incidano parzialmente sul godimento della cosa locata, senza escluderlo, ed in cui possa, quindi, essere ragionevole la preventiva e concorda valutazione delle parti di addossare al conduttore i rischi ad essi relativi (*Cass. 3249/1993*).



Art. 1580 c.c.

(Cose pericolose per la salute)

1. Se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinunzia.

SOMMARIO: 1. Ratio e presupposti oggettivi – 2. Applicabilità alla sola risoluzione – 3. Rimedi esperibili dal conduttore

1. Ratio e presupposti oggettivi

Il contratto di locazione è nullo, per impossibilità dell'oggetto, se il bene locato presenta vizi tali da arrecare pregiudizio alla salute del conduttore o dei suoi familiari. A nulla rileva l'accettazione dei vizi del bene e l'accordo tra le parti non potendo questi derogare a norme imperative poste a protezione di un diritto fondamentale, quale è quello della salute (*Cass. 22886/2007*)

Il locatore è tenuto a risarcire il danno alla salute subito dal conduttore in conseguenza delle condizioni abitative dell'immobile locato quand'anche tali condizioni fossero note al conduttore al momento della conclusione del contratto, in quanto la tutela del diritto alla salute prevale su qualsiasi patto interpretato di esclusione o limitazione della responsabilità (*Cass. 915/1999*).

L'art. 1580 c.c. attribuisce al conduttore la cui salute sia minacciata da vizi della cosa a lui noti al momento della conclusione del contratto il potere di chiedere la risoluzione, non anche l'ulteriore rimedio del risarcimento del danno eventualmente subito in conseguenza dei vizi, giacchè in tale ipotesi il danno deve ritenersi consapevolmente accettato dal conduttore. La norma, atteso il suo carattere eccezionale, non è applicabile nelle ipotesi in cui la cosa sia affetta da vizi non conosciuti dal conduttore ovvero quando il locatore siasi reso inadempiente all'obbligo di mantenere la cosa in stato di servire all'uso convenuto, trovando applicazione in dette ipotesi le disposizioni di cui agli art. 1218 e 1453 c.c. (*Cass. 3636/1998*).

In tema di vizi della cosa locata che espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari, l'art. 1580 c. c. consente al conduttore medesimo di richiedere la risoluzione del contratto anche se detti vizi gli erano già noti, ma, stante il carattere di tale disposizione derogativa del principio della irrilevanza



dei vizi conosciuti dal conduttore, di cui all'art. 1578 c. c., non consente l'esperimento dell'azione per il risarcimento del danno, al quale, conoscendo il vizio, il conduttore si è volontariamente esposto (*Cass. 1399/84*).

2. Applicabilità alla sola risoluzione

L'art. 1580 c. c., relativo ai vizi della cosa locata che espongono a serio pericolo la salute del conduttore, non prevede, tra i rimedi offerti a quest'ultimo, l'azione per esatto adempimento, cioè per l'esecuzione di opere per l'eliminazione dei vizi, sanzionandosi l'inidoneità della cosa locata con la risoluzione del contratto (*Cass. 17/1983*).

3. Rimedi esperibili dal conduttore

Il locatore è tenuto a risarcire il danno alla salute subito dal conduttore in conseguenza delle condizioni abitative dell'immobile locato anche in relazione a vizi preesistenti la consegna ma manifestatisi successivamente ad essa qualora gli stessi, con l'uso dell'ordinaria diligenza, potessero essere a lui noti; né rileva che tali condizioni abitative fossero note al conduttore al momento della conclusione del contratto, in quanto la tutela del diritto alla salute prevale su qualsiasi patto interpretato di esclusione o limitazione della responsabilità (*Cass. 19744/2014*).

Il conduttore la cui salute sia minacciata da vizi della cosa locata può chiedere il risarcimento del danno nelle ipotesi in cui non conosceva le condizioni abitative dell'immobile ovvero quando il locatore si sia reso inadempiente all'obbligo di mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto (*Cass. 23909/2006*).

In materia di locazioni l'art. 1580 cod. civ., che consente al conduttore di chiedere la risoluzione del contratto e non anche il risarcimento del danno nel caso in cui i vizi siano dal medesimo conosciuti al momento della conclusione del contratto, ha carattere eccezionale e non è applicabile nelle ipotesi in cui la cosa sia affetta da vizi non conosciuti dal locatario ovvero quando il locatore si sia reso inadempiente all'obbligo di mantenere il bene in stato di servire all'uso convenuto, trovando applicazione, in detti casi, le disposizioni di cui agli artt. 1218 e 1453 cod. civ. (*Cass. 23909/2006*).

Il locatore è tenuto a risarcire il danno alla salute subito dal conduttore in conseguenza delle condizioni abitative dell'immobile locato quando anche tali condizioni fossero note al conduttore al momento della conclusione del contratto,



in quanto la tutela del diritto alla salute prevale su qualsiasi patto interpretato di esclusione o limitazione della responsabilità (*Cass. 915/1999*).

La tutela della salute, in particolare nei confronti degli effetti dannosi prodotti dall'inquinamento acustico, deve operare anche nei rapporti interpretati di locazione, come peraltro è prescritto dall'art. 1580 c.c., che conferisce al conduttore l'azione di risoluzione del contratto sebbene costui conoscesse i vizi della cosa locata nonostante qualsiasi rinuncia (*Cass. 915/1999*).

L'art. 1580 c.c. attribuisce al conduttore la cui salute sia minacciata da vizi della cosa a lui noti al momento della conclusione del contratto il potere di chiedere la risoluzione, non anche l'ulteriore rimedio del risarcimento del danno eventualmente subito in conseguenza dei vizi, giacchè in tale ipotesi il danno deve ritenersi consapevolmente accettato dal conduttore. La norma, atteso il suo carattere eccezionale, non è applicabile nelle ipotesi in cui la cosa sia affetta da vizi non conosciuti dal conduttore ovvero quando il locatore siasi reso inadempiente all'obbligo di mantenere la cosa in stato di servire all'uso convenuto, trovando applicazione in dette ipotesi le disposizioni di cui agli art. 1218 e 1453 c.c. (*Cass. 3636/1998*).



Art. 1581 c.c.

(Vizi sopravvenuti)

1. Le disposizioni degli articoli precedenti si osservano, in quanto applicabili, anche nel caso di vizi della cosa sopravvenuti nel corso della locazione.

SOMMARIO: 1. Il concetto di vizio sopravvenuto**1. Il concetto di vizio sopravvenuto**

In ipotesi di vizio della cosa locata (nella specie, rottura della condotta di scarico, elemento fondamentale e strutturale dell'immobile locato), il locatore bensì è tenuto, a norma dell'art. 1578 c.c., a risarcire al conduttore i danni derivati dal vizio, essendo a suo carico la prova di averlo ignorato senza colpa, ma il conduttore – in applicazione del precetto speciale dell'art. 1577 c.c., comma 1, c.c. (rispetto al precetto generale dell'art. 1227, comma 1, c.c.) – ha l'obbligo di segnalare al locatore la concreta manifestazione del vizio, cui inerisca la necessità di riparazioni (*Cass. 2605/1995*).

L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 c. c., riguarda gli inconvenienti eliminabili nell'ambito delle opere di manutenzione, e, pertanto, non può essere invocato per rimuovere guasti o deterioramenti rilevanti (nella specie, invasione d'umidità per effetto di trasudore delle pareti), rispetto ai quali la tutela del locatario resta affidata alle disposizioni dettate dagli art. 1578 e 1581 c. c. per i vizi della cosa locata (*Cass. 8729/1991*).



Art. 1582 c.c.

(Divieto d'innovazione)

1. Il locatore non può compiere sulla cosa innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore.

SOMMARIO: 1. Concetto di innovazione e diminuzione del godimento - 2. Azioni esperibili**1. Concetto di innovazione e diminuzione del godimento**

Qualora l'installazione del servizio di riscaldamento in un edificio in condominio risulti, in relazione alle caratteristiche ed alla situazione logistica dell'immobile, non gravosa né voluttuaria, tale innovazione, se approvata nei modi prescritti, è vincolante per tutti i condomini, con la conseguenza che, nell'ipotesi di un locale dato in locazione, come il proprietario-locatore è tenuto a sostenere pro quota le spese di impianto, parimenti il conduttore non può sottrarsi (trattandosi di innovazione lecita ex art. 1582 c.c.) al pagamento delle spese di esercizio fin dal momento dell'attuazione del servizio stesso, ancorché questo sia stato introdotto nel corso della locazione, essendo l'aumento degli oneri accessori conseguente all'applicazione dell'art. 9 l. 27 luglio 1978 n. 392, senza alterazione del rapporto sinallagmatico, posto che a fronte di una maggiore spesa per il conduttore vi è un obiettivo miglioramento delle condizioni di utilizzabilità del bene (*Cass. 7001/1993*).

L'innovazione pregiudizievole per il godimento della cosa locata, vietata al locatore dall'art. 1582 c. c., è solo quella che viene posta in essere attraverso un mutamento dello stato di fatto con riferimento al quale sia ipotizzabile un divieto di modificazione che trovi la sua origine nel contenuto tipico delle obbligazioni contratte dal locatore secondo lo schema negoziale delineato dalla legge o per effetto di specifica clausola contrattuale; pertanto, non può essere inquadrata nella fattispecie indicata dall'art. 1582 c. c., ancorché idonea ad influire sull'utilità che il conduttore può trarre dalla cosa locata, l'innovazione consistente nella cessazione di una attività, in senso lato, imprenditoriale del locatore, la cui prosecuzione, inerendo la libertà di iniziativa economica di una delle parti, non rientra nello schema tipico della locazione ma può entrare a fare parte del sinallagma contrattuale solo nell'ipotesi di espressa previsione (*Cass. 11093/1992*).



2. Azioni esperibili

Il conduttore che perda il godimento dell'immobile durante il periodo in cui il proprietario debba eseguire delle riparazioni, non perde anche la detenzione dell'immobile stesso fino a quando non sia stata pronunciata la risoluzione del contratto di locazione e può pertanto proporre azione di spoglio contro il proprietario che, a lavori eseguiti, rifiuti la restituzione dell'immobile (*Cass. 3041/1980*).



Art. 1583 c.c.

(Mancato godimento per riparazioni urgenti)

1. Se nel corso della locazione la cosa abbisogna di riparazioni che non possono differirsi fino al termine del contratto, il conduttore deve tollerarle anche quando importano privazione del godimento di parte della cosa locata.

SOMMARIO: 1. Concetto di riparazioni indifferibili - 2. Privazione del godimento

1. Concetto di riparazioni indifferibili

Il conduttore, nel caso in cui la cosa locata necessiti di una riparazione eccedente la normale manutenzione e detta riparazione presenti il carattere dell'urgenza, deve avvisare il locatore (a carico del quale esclusivamente grava l'obbligo di provvedere a dette riparazioni), ma, nell'ipotesi in cui il locatore, pur avvisato, rimanga inerte, ha facoltà di provvedere direttamente a dette riparazioni, salvo richiederne poi il rimborso ed il risarcimento danni (non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore) (Cass. 6395/2018).

Gli art. 1583 e 1584 c.c. disciplinano due fattispecie diverse che hanno in comune il presupposto della necessità di riparazioni improcrastinabili della cosa locata, ma si differenziano, perchè l'una attiene alla privazione temporanea parziale del godimento della cosa locata (art. 1583 e 1584, comma 1), e la seconda all'impedimento temporaneo di ogni godimento della cosa (art. 1584, comma 2) nel caso in cui "l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia", e in particolare l'art. 1584, comma 2, va interpretato nel senso che l'impedimento al conduttore del godimento della cosa nei termini indicati, che si protrae nel tempo, non è di per sè causa di scioglimento del contratto, spettando alla sua iniziativa di manifestare un interesse contrario alla prosecuzione del rapporto (Cass. 372/1997).

Il conduttore, ancorchè sia privato del godimento dell'immobile durante il periodo in cui il proprietario debba eseguire delle riparazioni, non perde, sino a quando non sia pronunciata la risoluzione del contratto di locazione, la deten-



zione dell'immobile, che può pertanto tutelare anche da sé direttamente ed immediatamente nei confronti del proprietario (*Cass. 7621/1994*).

2. Privazione del godimento

Il conduttore ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione. Quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avisato il locatore e nell'inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente ai lavori, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore (*Cass. 16136/2010*).

In relazione al contratto di locazione di immobili urbani, il conduttore, il cui godimento del bene nei termini di cui alle previsioni contrattuali risulti ridotto o escluso per fatti sopravvenuti, ha diritto al risarcimento dei danni a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dall'inadempimento dell'obbligo di mantenere la cosa locata – comprensiva, se si tratta di immobile sito in un condominio, delle parti e dei servizi comuni – in condizioni da servire all'uso convenuto, ove quei fatti gli producano pregiudizi ulteriori e diversi rispetto alla diminuzione o perdita del godimento del bene locato. (In applicazione di tale principio di diritto, la S.C. ha ritenuto esente da vizi la sentenza di merito che aveva in concreto escluso l'esistenza di un nesso causale tra la diminuzione degli introiti della società conduttrice, ed il fatto che lo stabile ove si trovava l'appartamento oggetto della locazione aveva subito due incendi, le cui conseguenze erano state eliminate solo con molto ritardo dal proprietario) (*Cass. 19181/2003*).

Nel caso in cui il conduttore rimanga privo del godimento del bene locato a causa dell'esecuzione in esso di riparazioni da parte del locatore, quest'ultimo non solo è esposto a subire la riduzione del canone o la risoluzione del rapporto, ma è inoltre tenuto a risarcire il danno a titolo di responsabilità contrattuale, salva la responsabilità risarcitoria del terzo appaltatore dei lavori, per illecito aquilano, sempreché che il conduttore dimostri che dalle riparazioni gli è derivato un pregiudizio ulteriore e diverso rispetto alla diminuzione o alla perdita dell'utilizzabilità del bene, atteso che in tale caso è configurabile una autonoma violazione dell'obbligo del locatore di garantire il pacifico godimento del bene locato (*Cass. 7605/1997*).

Gli art. 1583 e 1584 c.c. disciplinano due fattispecie diverse che hanno in comune



il presupposto della necessità di riparazioni improcrastinabili della cosa locata, ma si differenziano, perchè l'una attiene alla privazione temporanea parziale del godimento della cosa locata (art. 1583 e 1584, comma 1), e la seconda all'impedimento temporaneo di ogni godimento della cosa (art. 1584, comma 2) nel caso in cui "l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia", e in particolare l'art. 1584, comma 2, va interpretato nel senso che l'impedimento al conduttore del godimento della cosa nei termini indicati, che si protrae nel tempo, non è di per sè causa di scioglimento del contratto, spettando alla sua iniziativa di manifestare un interesse contrario alla prosecuzione del rapporto (*Cass. 372/1997*).

In tema di provvidenze in favore delle popolazioni colpite dal terremoto del novembre 1980 l'art. 4 del d.l. n. 776 del 1980 - secondo cui il conduttore di immobili dichiarati inagibili, per i quali occorrono opere urgenti di riadattamento, ha diritto a conservare il rapporto locativo anche se è costretto ad allontanarsi temporaneamente dall'alloggio - comporta una mera sospensione del diritto di godimento del conduttore (per il tempo in cui è costretto ad allontanarsi dall'immobile) e la reviviscenza dello stesso diritto originario (e non la nascita di un diritto nuovo se pure di identico contenuto) al venir meno dell'impedimento, sicchè il periodo di sospensione non determina alcun mutamento della durata del rapporto (*Cass. 9381/1995*).



Art. 1584 c.c.

(Diritti del conduttore in caso di riparazioni)

1. Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

2. Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto.

SOMMARIO: 1. La riduzione del canone – 2. Lo scioglimento del contratto – 3. Responsabilità e risarcimento dei danni

1. La riduzione del canone

La sospensione totale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo, altrimenti, un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti, atteso che il principio "inadimplenti non est adimplendum" non può prescindere dall'osservanza dei canoni di correttezza e buona fede. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha ritenuto che l'inadempimento della parte locatrice, consistito nell'aver concesso in locazione abitativa locali destinati ad uso ufficio ed in precarie condizioni strutturali, aggravate da scosse sismiche, nonché nell'aver ommesso di provvedere ad interventi di messa in sicurezza, non legittimasse la totale sospensione del pagamento del canone da parte del conduttore, il quale aveva continuato ad occupare l'immobile e si era rifiutato di consegnare le chiavi, mostrando univocamente un persistente interesse a conservare la disponibilità del bene locato) (Cass. 11783/2017).

La sospensione del pagamento del canone non può essere giustificata dall'esistenza di vizi lamentati dal conduttore, consistenti in infiltrazioni di umidità che, in base alla risultanze della c.t.u., non impediscono il godimento del bene ma, semmai, ne limitano blandamente l'uso (Cass. 1317/2015).

Nel caso di riduzione o diminuzione nel godimento del bene anche se addebi-



tabile al locatore, il conduttore non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente, posto che la sospensione totale o parziale dell'adempimento è legittima solo qualora venga completamente a mancare la controprestazione del locatore ed il conduttore medesimo sia in buona fede (*Cass. 2099/2013*).

Il conduttore di un immobile non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quand'anche tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede (*Cass. 13887/2011*).

In tema di locazione, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima soltanto se è conforme a lealtà e buona fede, con la conseguenza che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi sopravvenuti (nella specie, asserita interclusione dell'immobile protratta per due anni a causa di opere stradali), non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perchè così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, in applicazione analogica del disposto dell'art. 1584 cod. civ., ovvero la richiesta di risoluzione del contratto per sopravvenuta carenza di interesse (*Cass. 14739/2005*).

Le disposizioni degli art. 1575 n. 2 e 1576 c. c., che pongono a carico del locatore



l'obbligo di mantenere la cosa locata in istato da servire all'uso convenuto e di eseguire durante la locazione tutte le riparazioni all'uopo necessarie, tranne quelle di piccola manutenzione, non sono di ordine pubblico e possono essere, quindi derogate dalle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. (*Cass. 11856/92*)

Il mancato godimento del bene locato durante l'esecuzione di riparazioni da parte del locatore, che di per sé non implica il diritto del conduttore al risarcimento del danno, bensì, ai sensi dell'art. 1584 c. c., la facoltà di chiedere una riduzione del corrispettivo ovvero la risoluzione del rapporto, può determinare l'insorgenza di detto diritto, a titolo di responsabilità contrattuale del locatore (nonché a prescindere dall'attribuibilità del fatto al terzo appaltatore dei lavori e dell'autonoma responsabilità risarcitoria dello stesso per illecito aquiliano) ove si deduca e dimostri il verificarsi, in derivazione causale rispetto a quelle riparazioni, di un pregiudizio ulteriore e diverso riguardo alla diminuzione o perdita dell'utilizzabilità del bene locato (quale, in caso di locazione ad uso commerciale, la perdita di clientela per effetto delle modalità di esecuzione dei lavori), atteso che, nell'indicata situazione, è configurabile una autonoma inadempienza del locatore all'obbligo di garantire il pacifico godimento della cosa locata. (*Cass. 3590/92*)

Il pagamento del canone di locazione costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito di astenersi dal versare il corrispettivo e di determinare unilateralmente il canone da corrispondere nel caso in cui si verifichi una riduzione o diminuzione del godimento del bene, ancorché tale evento sia assunto come ricollegabile al fatto del locatore, legittimando l'art. 1460 c. c. la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione soltanto allorché manchi completamente la prestazione della controparte: con la conseguenza che, pena la risoluzione del contratto, per il conduttore si pone l'obbligo di previamente esperire l'apposito giudizio per l'esatta determinazione del canone. (*Cass. 3411/83*)

2. Lo scioglimento del contratto

Il conduttore, nel caso in cui la cosa locata necessiti di una riparazione eccedente la normale manutenzione e detta riparazione presenti il carattere dell'urgenza, deve avvisare il locatore (a carico del quale esclusivamente grava l'obbligo di provvedere a dette riparazioni), ma, nell'ipotesi in cui il locatore, pur avvisato,



rimanga inerte, ha facoltà di provvedere direttamente a dette riparazioni, salvo richiederne poi il rimborso ed il risarcimento danni (non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore). (Cass. 6395/18)

Allorché il locatore agisca per il pagamento dell'intero canone il conduttore, nel caso di oggettiva mancanza della controprestazione (per parziale inagibilità dei locali) può opporgli, in via di eccezione, non il diritto a restare nella cosa locata senza pagare alcun canone sino alla naturale conclusione del contratto e in attesa del ripristino del rapporto, ma il diritto a ottenere una riduzione del canone, che tenga conto della riduzione delle utilità che il conduttore si trova a ritrarre dalla detenzione del bene in una condizione in cui ne è ostacolato il pieno godimento contrattuale da parte sua. (Cass. 3991/04)

3. Responsabilità e risarcimento dei danni

Nel caso che un contratto di locazione di un immobile si sciolga per un fatto sopravvenuto che renda impossibile l'esecuzione delle prestazioni (nel caso di specie, terremoto) per causa non imputabile al debitore, non opera l'art. 1591 c.c. e questi non è tenuto a corrispondere al locatore l'indennità pari al canone di locazione per il periodo intercorrente tra il verificarsi dell'evento impeditivo e la riconsegna. (Cass. 17844/07)

In caso di risoluzione del contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta (nella specie a seguito dei danni causati da evento sismico e della conseguente emanazione di ordinanze sindacali di sgombero e di inagibilità relative agli immobili oggetto del contratto e destinati a scuola), va esclusa l'applicabilità dell'art. 1591 cod. civ., essendo inconfigurabile il godimento, anche di mero fatto, dei beni già locati – sicché è da ritenersi non più dovuto il corrispettivo che, se corrisposto, determina un ingiustificato arricchimento da parte del (già) locatore – e neppure essendo configurabile la possibilità di una utilizzazione diretta o di un reimpiego da parte del locatore dei beni medesimi nel periodo tra la cessazione dei contratti e la loro effettiva riconsegna. (Nella specie la riconsegna degli immobili era avvenuta senza previa richiesta né costituzione in mora da parte della locatrice ben prima della proposizione della domanda giudiziale e i lavori di riattamento erano iniziati solo alcuni mesi dopo la riconsegna delle chiavi). (Cass. 17844/07)



In materia di locazione, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione per causa non imputabile, nella specie causata da un terremoto, determina lo scioglimento del rapporto ipso iure ed esonera altresì il conduttore, in caso di ritardo nel rilascio, dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo convenuto di cui all'art. 1591 c.c.. L'obbligo, per il conduttore in mora nella restituzione dell'immobile oggetto della locazione, di corresponsione dell'indennità - commisurata all'ammontare del canone locativo - successivamente alla scadenza o alla cessazione del contratto ex art. 1591 c.c. trova ragione nel persistente godimento della cosa già concessa in locazione, naturalmente produttiva di utilità, benché venuto meno il titolo in base al quale lo stesso era stato conseguito, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno dal locatore subito per non aver potuto utilizzare direttamente e tempestivamente il bene o locarlo a canone più elevato, ovvero per aver perduto occasioni di vendita ad un prezzo conveniente, o, ancora, per altre particolari situazioni pregiudizievoli, la cui prova specifica incombe al locatore. (*Cass. 17844/07*)

Nel caso in cui il conduttore rimanga privo del godimento del bene locato a causa dell'esecuzione in esso di riparazioni da parte del locatore, quest'ultimo non solo è esposto a subire la riduzione del canone o la risoluzione del rapporto, ma è inoltre tenuto a risarcire il danno a titolo di responsabilità contrattuale, salva la responsabilità risarcitoria del terzo appaltatore dei lavori, per illecito aquiliano, sempreché che il conduttore dimostri che dalle riparazioni gli è derivato un pregiudizio ulteriore e diverso rispetto alla diminuzione o alla perdita dell'utilizzabilità del bene, atteso che in tale caso è configurabile una autonoma violazione dell'obbligo del locatore di garantire il pacifico godimento del bene locato. (*Cass. 7605/97*)



Art. 1585 c.c.

(Garanzia per molestie)

- 1. Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima.*
- 2. Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio.*

SOMMARIO: 1. Molestie di diritto – 2. Molestia di fatto – 3 Tutela del conduttore**1. Molestie di diritto**

La molestia di diritto, per la quale è stabilito l'obbligo di garanzia del locatore, si verifica quando un terzo, reclamando sul bene locato diritti reali o personali in conflitto con le posizioni accordate al conduttore dal contratto locativo, compia atti di esercizio della relativa pretesa implicanti la perdita o la menomazione del godimento del conduttore, con la conseguenza che, qualora la molestia non possa essere riferita alle posizioni accordate dal locatore sulla cosa locata (come nella specie, in cui il locatore non aveva concesso in godimento anche le aree esterne non di sua proprietà), ma riguardi altre autonome situazioni di godimento dello stesso conduttore, non giustificate dalla specifica detenzione autonoma derivante dal contratto di locazione, si versa in ipotesi diversa da quella disciplinata dalla norma di cui all'art. 1585 cod. civ. (Cass. 2531/06)

L'autorizzazione concessa dall'unico proprietario dell'intero edificio ad uno dei conduttori di realizzare nell'unità immobiliare locata opere in contrasto con le norme sulle distanze rispetto alle altre unità immobiliari delle quali l'edificio sia composto, costituisce manifestazione di volontà intesa alla costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia, alla quale, pertanto, i conduttori di dette unità immobiliari, che tale decisione del locatore ritengano incidere sulla pienezza del loro diritto personale di godimento, quale costituito con il contratto di locazione possono reagire ai sensi del 1° comma dell'art. 1585 c.c. (Cass. 11034/03)

Ove il comune locatore, e proprietario dell'intero edificio, abbia autorizzato uno dei conduttori a realizzare e mantenere un manufatto (nella specie, una veran-



da) nella porzione di immobile da esso condotto in locazione e altro conduttore di diversa unità immobiliare dello stesso edificio, senza dedurre e dimostrare un'autonoma responsabilità dell'agente per molestia di fatto in relazione alla situazione dannosa posta in essere, lamenti una diminuzione del proprio godimento, si verifica una fattispecie riconducibile alle molestie di diritto di cui al 1° comma dell'art. 1585 c.c., con conseguente esclusione della titolarità passiva del rapporto controverso in capo al primo dei due conduttori, giacché della realizzazione del manufatto di per se stessa e della consequenziale limitazione al godimento dell'alloggio condotto dal secondo di essi deve essere chiamato a rispondere, in ragione della concessa autorizzazione – costitutiva di un diritto personale in capo al conduttore e da questi opponibile al concedente e, quindi, ai suoi aventi causa – il solo locatore. (Cass. 11034/03)

La locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari sorge validamente e svolge i suoi effetti contrattuali, anche se il locatore abbia violato i limiti dei poteri spettantigli ex art. 1105 ss. c. c., senza che agli altri partecipanti che gli hanno lasciato la completa disponibilità della cosa possa competere azione di rilascio o di rivendica nei confronti del conduttore, il quale di conseguenza resta obbligato alla esecuzione del contratto ed al pagamento del canone fino alla riconsegna del bene al comproprietario locatore e non può derogarvi in ragione della successiva opposizione degli altri comproprietari del bene locato, configurando questa una molestia di diritto di cui dare comunicazione al locatore ai sensi e per gli effetti previsti dagli art. 1585 e 1586 c. c. (Cass. 6292/92)

La molestia di diritto, dalla quale il conduttore ha diritto di essere garantito dal locatore, ai sensi dell'art. 1585 c. c., può essere anche realizzata dal comportamento del terzo volto a contraddire il diritto del conduttore al pieno godimento della cosa attraverso una menomazione materiale del bene che ne limiti il godimento e dimostri, al contempo, la volontà di contestare il diritto del locatore contrapponendovi un diritto proprio. (Cass. 13774/91)

La molestia di diritto, per la quale l'art. 1585 1° comma c. c. stabilisce l'obbligo di garanzia del concedente, si verifica quando un terzo, reclamando sul bene locato diritti reali o personali in conflitto con le posizioni accordate al conduttore dal contratto locativo, compia atti di esercizio della relativa pretesa, così implicando perdita o menomazione del godimento; pertanto, nell'ipotesi di materiale impossessamento con condotta illecita, ancorché motivata con la pretesa titolarità del diritto di far uso del bene, si è al di fuori di detta previsione, e ricorre



la molestia di fatto, per la quale il locatorio, ai sensi del 2° comma del citato art. 1585 c. c., ha azione diretta contro l'autore dell'illecito. (*Cass. 8005/90*)

L'art. 1585 c. c., nel disciplinare la garanzia dovuta dal locatore per la piena e normale utilizzazione del bene locato, contiene una duplice previsione in relazione alle possibili molestie che possono essere arrecate dai terzi al pacifico svolgimento del rapporto locativo; ove i terzi accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, sia contestando il potere di disposizione del locatore, sia rivendicando un diritto reale o personale che infirmi o menomi quello del conduttore, si configurano molestie di diritto per le quali il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi del 1° comma, detto articolo; nell'ipotesi invece in cui i terzi non avanzino pretese di natura giuridica ma arrechino pregiudizio al godimento del conduttore mediante impedimenti concreti di attività materiali ostative, riconducibili nel concetto di atto illecito in senso lato, si realizzano molestie di fatto per le quali la garanzia del locatore non è dovuta ed il conduttore può agire direttamente contro i terzi ai sensi del 2° comma, stesso art. 1585 c. c. (nella specie, il supremo collegio, dopo aver qualificato molestia di fatto il comportamento del condominio che omettendo di eseguire la regolare manutenzione della siepe condominiale aveva creato intralcio all'ingresso di un garage concesso in locazione ad un condomino, ha confermato la decisione di appello che riconosceva al conduttore l'autonomo diritto di proporre l'azione diretta di responsabilità verso il condominio). (*Cass. 7609/87*)

2. Le molestie di fatto

In tema di locazione immobiliare, le immissioni derivanti da immobili vicini non sono idonee ad integrare vizio della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 cod. civ., in quanto non attengono all'intrinseca struttura della cosa medesima né alla sua interazione con l'ambiente circostante, ma dipendono dal fatto del terzo. Esse, pertanto, configurano molestie di fatto, ai sensi del secondo comma dell'art. 1585 cod. civ., con la conseguenza che, se intollerabili, sono interamente ascrivibili alla condotta del terzo, mentre, se tollerabili, non determinano alcun danno suscettibile di risarcimento. (*Cass. 23447/14*)

Il rigurgito della fogna condominiale, che causa danni al conduttore di un'unità immobiliare ubicata nel condominio, non legittima il conduttore a non pagare i canoni o ad agire direttamente contro il proprietario dell'immobile, in quanto il fatto illecito che ha provocato il danno realizza un'ipotesi di molestia di fat-



to che comporta l'obbligo di agire direttamente contro il condominio titolare dell'impianto. (Cass. 17892/12)

Il locatore è legittimato ad agire in proprio per ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti a causa delle molestie di fatto. (Cass. 1693/10)

Costituiscono molestie di fatto le interferenze elettromagnetiche provocate da emittenti televisive che conducono in locazione l'immobile del medesimo locatore confinante con edificio, destinato all'attività cinematografica, già locato ad altro conduttore. (Cass. 11514/08)

Costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 c.c. quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale o legale e si configurano come molestie di diritto, per le quali il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi dell'art. 1585 c.c., comma 1, quelle che si concretano in pretese di terzi che accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, sia contestando il potere di disposizione del locatore, sia rivendicando un diritto reale o personale che infirmi o menomi quello del conduttore. Allorquando il terzo non pretende di avere diritti sulla cosa locata, ossia non avanzi pretese di natura giuridica, ma semplicemente arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento del conduttore, la molestia non può essere che di fatto e il conduttore può agire direttamente contro il terzo ai sensi dello stesso articolo comma 2. (Cass. 11514/08)

Tenuto conto che l'art. 1585 secondo comma cod. civ. attribuisce al conduttore una tutela diretta, anche di natura petitoria, oltre che risarcitoria, del diritto di godimento leso dal fatto ingiusto del terzo, il concessionario di un terreno gravato da usi civici può agire in giudizio ai sensi della norma citata applicabile per analogia alla concessione – per ottenere il rilascio del bene che sia stato oggetto di occupazione abusiva. (Cass. 5029/07)

Si deve riconoscere in capo al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della res locata; in particolare, qualora a carico dell'appartamento locato si verifichi una infiltrazione d'acqua da un appartamento sovrastante, il conduttore, ex art. 1585, comma 2, c.c., gode di una autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno. (Cass. 12220/03)

La posizione del conduttore che utilizza il bene locato è, verso terzi, del tutto



identica a quella del proprietario del bene; pertanto, se al bene è inerente un diritto irriguo nascente da una concessione, la difesa di tale diritto verso i terzi spetta al conduttore. (Cass. 3567/97)

L'art. 1585, comma 2, c.c., il quale attribuisce al conduttore la legittimazione ad agire contro i terzi che arrechino molestie concernenti il godimento dell'immobile, è analogicamente applicabile ai casi in cui il fatto illecito del terzo, che occupi abusivamente l'immobile concesso in locazione, impedisca l'attuazione di tale rapporto. Ne consegue che il conduttore può agire direttamente contro l'autore dell'illecito per ottenere la disponibilità del bene e/o per il risarcimento del danno. (Cass. 1411/96)

Si ha molestia di fatto – contro la quale il locatore non è tenuto a garantire il conduttore, ai sensi del comma 2 dell'art. 1585 c.c. – qualora il pregiudizio al conduttore medesimo derivi da un atto illecito aquiliano del terzo, senza che venga posto in questione, né direttamente né indirettamente, il diritto del conduttore stesso al godimento della cosa locata. (Nella specie, il conduttore di un immobile aveva chiesto la condanna del proprietario del fondo limitrofo a provvedere alla potatura della siepe di cipressi a confine, onde impedire la riduzione di luce ed aria che la crescita incontrollata delle piante aveva provocato nel proprio giardino. La sentenza impugnata, avendo qualificato quella proposta come azione di manutenzione del possesso, gli aveva negato la legittimazione nella sua qualità di mero conduttore dell'immobile. La S.C., in applicazione del principio di diritto di cui alla massima, ha cassato la predetta sentenza). (Cass. 939/95)

L'invasione con acqua di un immobile locato, per infiltrazione dal soprastante appartamento nello stesso edificio, realizza una molestia di fatto per la quale l'art. 1585, 2° comma, c. c. conferisce al conduttore una legittimazione autonoma a proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno. (Cass. 12089/90)

Poiché l'azione di manutenzione di cui all'art. 1170 c. c. presuppone il possesso del soggetto passivo della turbativa o molestia, non è legittimato a proporre tale azione l'affittuario del fondo rustico, che è un mero detentore. (Cass. 2392/86)

Si ha molestia di fatto, contro la quale il locatore non è tenuto a garantire il conduttore, ai sensi del 2° comma dell'art. 1585 c. c., qualora il pregiudizio al conduttore medesimo derivi da un atto illecito aquiliano del terzo, senza che venga posto in questione, né direttamente né indirettamente, il diritto di quel-



lo al godimento della cosa locata (nella specie: la suprema corte ha escluso la responsabilità del locatore, dedotta a termini degli art. 1585 e 1575, n. 3 c. c., in relazione ai danni verificatisi nella cosa locata in conseguenza di infiltrazioni, provenienti dall'appartamento sovrastante e dovute al comportamento colposo, consistente nella omissione di riparazioni di piccola manutenzione, del conduttore dello stesso) (*Cass. 5450/1985*).

L'invasione con acque luride di un immobile locato (nella specie: per infiltrazioni dai soprastanti appartamenti dello stesso edificio) realizza una molestia di fatto, per la quale l'art. 1585, 2° comma, c. c. conferisce al conduttore una legittimazione autonoma a proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno (*Cass. 5859/1982*).

3. La tutela del conduttore

Il conduttore che si trovi nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione di efficacia del contratto di locazione, anche se inadempiente all'obbligo di restituzione dell'immobile, mantiene la veste e la qualità di detentore qualificato e come tale è legittimato a ricorrere alla proposizione dell'azione di spoglio (*Cass. 18486/2014*).

Il conduttore che mantenga la disponibilità dell'immobile dopo la cessazione di efficacia del contratto di locazione è legittimato a ricorrere alla tutela possessoria ex art. 1168, secondo comma, cod. civ., in quanto detentore qualificato, ancorché inadempiente all'obbligo di restituzione agli effetti dell'art. 1591 cod. civ. (*Cass. 18486/2014*).

Il conduttore ha diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della "res locata"; in particolare, qualora nell'appartamento locato si verifichi una infiltrazione d'acqua da un appartamento sovrastante, il conduttore, ex art. 1585, secondo comma, cod. civ., gode di una autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno (*Cass. 17881/2011*). In tema di locazione, l'art. 1585, secondo comma, cod. civ. esclude che il locatore sia tenuto a garantire il conduttore dalle molestie di fatto di terzi, facendo salva la facoltà del conduttore di agire contro i terzi in nome proprio, senza impedire, tuttavia, al proprietario locatore di agire in proprio per ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti; ne discende che, qualora a carico dell'appartamento locato si verifichi un'infiltrazione d'acqua da un appartamento sovra-



stante, il locatore gode di un'autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno (*Cass. 1693/2010*).

Anche se è vero, in base al secondo comma dell'art. 1585 cod. civ., che il locatore non è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie di fatto di terzi, a fronte delle quali lo stesso conduttore può agire in nome proprio contro il terzo, occorre precisare che detta norma disciplina i rapporti tra il locatore ed il conduttore e che la facoltà dello stesso conduttore di agire personalmente contro il terzo, non essendo certo un suo obbligo, non esclude il ricorso ad altri strumenti di tutela giuridica. Sulla scorta di tale presupposto ed in forza del principio (anche costituzionale) della libertà economica, di cui agli artt. 41 Cost. e 1321, 1322 e 1372 cod. civ., nonché del fatto che non si può costringere il conduttore a continuare a detenere il bene e ad agire in giudizio contro il terzo, le parti di un rapporto di locazione abitativa possono risolvere il rapporto consensualmente, in caso di gravi molestie arrecate da un terzo al conduttore e tali da pregiudicare il normale godimento dell'immobile, sussistendo, in tale ipotesi, la legittimazione del locatore ad agire in giudizio contro il terzo ai sensi dell'art. 2043 cod. civ. (*Cass. 2530/2006*).

L'art. 1585, secondo comma, cod. civ., attribuisce al conduttore la legittimazione ad agire contro i terzi che arrechino pregiudizio al godimento dell'immobile (cosiddetta molestia di fatto), e tale legittimazione non riguarda soltanto i danni causati agli arredi o mobili di proprietà del conduttore, ma si estende a tutto ciò che sia oggetto del godimento stesso, e quindi anche alle strutture murarie dell'appartamento che siano state danneggiate dal fatto illecito del terzo, dovendosi invece escludere la configurabilità di una responsabilità e di un obbligo di garanzia del locatore per gli stessi fatti (*Cass. 24805/2005*).

Si deve riconoscere in capo al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della res locata; in particolare, qualora a carico dell'appartamento locato si verifichi una infiltrazione d'acqua da un appartamento sovrastante, il conduttore, ex art. 1585, comma 2, c.c., gode di una autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno (*Cass. 12220/2003*).

Il conduttore è detentore qualificato per conto del locatore possessore; egli ha diritto alla tutela della propria situazione giuridica mediante l'esercizio dell'a-



zione di reintegrazione contro l'autore dello spoglio. (Nella specie la S.C. ha confermato la pronunzia del giudice di merito, secondo il quale nel godimento del bene concesso in locazione rientrava la possibilità di fruire della somministrazione di energia elettrica, sicchè il conduttore era legittimato alla tutela della possibilità di accedere al vano (nella specie, condominiale ove era sito il contatore) (*Cass. 6221/2002*).

La disposizione in base alla quale il conduttore ha facoltà di agire in nome proprio contro le molestie di fatto arrecate da terzi al godimento della cosa è applicabile in via analogica al caso in cui il fatto illecito altrui impedisca l'attuazione del rapporto. (Nella specie è stato ritenuto che l'assegnatario di alloggio Iacp ancorchè non ne abbia conseguito la detenzione sia legittimato ad agire direttamente contro il terzo che occupi abusivamente l'immobile per ottenerne la disponibilità e/o il risarcimento del danno) (*Cass. 1411/1996*).



Art. 1586 c.c.

(Pretese da parte di terzi)

1. *Se i terzi che arrecano le molestie pretendono di avere diritti sulla cosa locata, il conduttore è tenuto a darne pronto avviso al locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.*
2. *Se i terzi agiscono in via giudiziale, il locatore è tenuto ad assumere la lite, qualora sia chiamato nel processo. Il conduttore deve esserne estromesso con la semplice indicazione del locatore, se non ha interesse a rimanervi.*

SOMMARIO: 1. Molestie stragiudiziali ed obbligo di avviso - 2. Molestie giudiziali: intervento del locatore ed estromissione del conduttore

1. Molestie stragiudiziali ed obbligo di avviso

Costituiscono molestie di diritto, per le quali il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi dell'art. 1585, comma 1, c.c., le pretese di terzi che accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, contestando il potere di disposizione del locatore, o rivendicando un diritto che infirmi o menomi quello del conduttore; invece, quando il terzo non avanzi pretese di natura giuridica ma arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento materiale del conduttore, la molestia è di fatto e il conduttore può agire direttamente contro di lui ai sensi dell'art. 1585, comma 2, c.c. (Cass. 25219/2015).

Secondo i principi in materia di responsabilità contrattuale, il conduttore che rilasci al terzo non locatore, per effetto di obbligo sancito in sentenza esecutiva, l'immobile da altri locato, è esonerato da responsabilità, a condizione che non sussista una colpa del conduttore medesimo nel non aver impedito il verificarsi del rilascio (nella specie: è stato ritenuto che la colpa può derivare dall'aver ommesso di avvertire il proprietario delle pretese ed azioni giudiziarie avanzate da terzi o dal non essersi opposto adeguatamente alla domanda del terzo) (Cass. 1320/1977).

2. Molestie giudiziali: intervento del locatore ed estromissione del conduttore

Nella controversia promossa per il rilascio d'immobile, nei confronti di chi sia assunta occuparlo senza titolo, la circostanza che il convenuto, allegando un



rapporto di locazione con un terzo, indichi il nome del locatore, non può implicarne l'estromissione, con la prosecuzione della causa contro detto locatore, secondo la previsione dell'art. 1586, 2° comma c. c., qualora l'attore neghi la sussistenza di quel rapporto di locazione, atteso che permane in tal caso la legittimazione passiva del convenuto stesso rispetto all'oggetto della lite (*Cass. 2068/1986*).



Art. 1587 c.c.

(Obbligazioni principali del conduttore)

1. Il conduttore deve:

- 1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;*
- 2) dare il corrispettivo nei termini convenuti.*

SOMMARIO: 1. Generalità - 2. Obbligo di prendere in consegna - 3. Obbligo di diligenza nell'uso della cosa locata - 4. Mutamento di destinazione d'uso - 5. Uso promiscuo - 6. Abuso - 7. Non uso - 8. Determinazione del canone e violazione dell'obbligo di pagamento - 9. In particolare, l'autoriduzione del canone convenuto - 10. La disciplina degli immobili urbani - 11. Registrazione dei contratti di locazione di immobili

1. Generalità

Il locatore che abbia chiesto ed ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ha diritto anche al risarcimento del danno per la anticipata cessazione del rapporto di locazione, da individuare nella mancata percezione dei canoni di locazione concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore. L'ammontare del danno risarcibile costituisce valutazione del giudice di merito che terrà conto di tutte le circostanze del caso concreto (*Cass. 2865/2015*).

In tema di locazione ad uso non abitativo, non altera di per sé l'equilibrio contrattuale, in modo da configurare una elusione dell'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la previsione pattizia che pone a carico del conduttore, quali obbligazioni entrambi principali ed avvinte da nesso sinallagmatico, il pagamento del canone e l'esecuzione di talune opere di miglioramento e di addizione dell'immobile locato, là dove l'obbligazione di pagamento, nel rispetto dell'art. 32 della citata legge, sia determinata tenuto conto dell'altra prestazione, giacché, da un lato, ai sensi della medesima legge n. 392, la determinazione del canone è libera e, dall'altro, le disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 cod. civ., in quanto non imperative, sono derogabili dalle pattuizioni contrattuali, non costituendo, altresì, l'art. 1587 cod. civ. un ostacolo all'autonomia contrattuale



nell'inserimento di altre obbligazioni di natura "principale" nell'unico contratto di locazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato risolto un contratto di locazione di un immobile, da adibire a camping, per inadempimento del conduttore all'obbligo di realizzare determinate opere di miglioramento dello stesso immobile, reputando siffatta obbligazione di carattere principale, unitamente a quella di pagamento del canone di locazione) (*Cass. 13245/2010*).

In tema di risoluzione contrattuale per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cod. civ., della non scarsa importanza dell'inadempimento - riservata al giudice di merito - deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in materia di locazione, quella di pagamento dei canoni dovuti. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, nella quale, in applicazione del richiamato principio ed in relazione ad una locazione ad uso commerciale, era stato considerato di non scarsa importanza l'inadempimento del conduttore che, sebbene il contratto prevedesse il pagamento anticipato del canone mensile, aveva corrisposto il pagamento di due mensilità solo successivamente alla notificazione dell'intimazione di sfratto, mentre in precedenza aveva consegnato al locatore un assegno non andato a buon fine, circostanza questa che non poteva trovare alcuna giustificazione nell'asserita convinzione del conduttore-ricorrente che la banca lo avrebbe pagato ugualmente) (*Cass. 24460/2005*).

In materia di locazioni, in caso di cessione senza il consenso del locatore del contratto di locazione insieme all'azienda, dal coordinamento del disposto dell'articolo 36 della legge 392 del 1978 con i principi in tema di cessione del contratto discende che il conduttore cedente risponde solidalmente nei confronti del locatore ceduto delle obbligazioni scadute successivamente alla cessione, ma anche il conduttore cessionario risponde solidalmente verso il locatore ceduto (salva diversa volontà delle parti) delle obbligazioni non adempiute dal cedente. Ciò vale anche nelle ipotesi di cessioni intermedie, dovendosi escludere che sussista responsabilità sussidiaria o subordinata e quindi che il secondo cessionario non possa essere chiamato a rispondere dei danni verificatisi nel periodo precedente a quello della sua locazione (*Cass. 10485/2004*).

L'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che



ne mutino la destinazione e la natura, è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'articolo 1590 del c.c., di restituire al termine del rapporto la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata, sicché il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui all'articolo 1587 del c.c. e di agire nei confronti del conduttore inadempiente. Ne consegue che nel caso di cessione del contratto di locazione, l'obbligo di risarcimento del danno sorge in capo a chi, cedente o cessionario, era conduttore al momento in cui il danno stesso si è verificato, se questi non prova che il deterioramento è accaduto per causa a lui non imputabile, salva la responsabilità solidale di entrambi nei confronti del locatore (*Cass. 10485/2004*).

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita, per effetto di una unilateralmente asserita esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato per legge) costituisce fatto arbitrario del conduttore, illegittimo e contrario al principio dell'esecuzione del contratto secondo buona fede, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, essendo, poi, devoluta ai poteri del giudice, ai fini dell'accertamento della gravità dell'inadempimento così realizzatosi, la valutazione dell'importanza dello squilibrio tra le prestazioni con riguardo all'interesse del locatore in relazione al suo diritto di ricevere il canone in misura legale (*Cass. 14234/2004*).

La purgazione della mora, successiva alla domanda di risoluzione insita nell'intimazione di sfratto, non è ostativa, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1453 c.c., all'accertamento della gravità del pregresso inadempimento nell'ambito del giudizio ordinario che a tal fine prosegue dopo il pagamento dei canoni scaduti da parte dell'intimato (*Cass. 14527/2002*).

2. Obbligo di prendere in consegna

La consegna di cosa che risulti inidonea a realizzare l'interesse del conduttore non comporta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575 n. 1 c.c. e non esonera il conduttore dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo, quando risulti che il conduttore conosceva la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione accettando il rischio economico, come rientrando nella normalità dell'esecuzione della prestazione, ovvero quando si



tratti di consegna da effettuarsi immediatamente – senza, cioè, che il debitore abbia il tempo di compiere le normali verifiche – o si versi in ipotesi nelle quali l'eliminazione delle deficienze non corrisponda al tipo o all'ampiezza dell'attività svolta dal debitore (*Cass. 11197/1993*).

3. Obbligo di diligenza nell'uso della cosa locata

Nel rapporto di locazione, le carenze di interventi di piccola manutenzione da parte del conduttore non integrano la violazione dell'obbligo di mantenere la res locata con la diligenza del padre di famiglia, prevista dall'art. 1587, n. 1, c.c. come la prima delle obbligazioni principali a carico del conduttore, laddove non comportano un'alterazione delle caratteristiche dell'immobile o un suo degrado frutto non del normale passaggio del tempo, ma di un uso improprio di esso tali da renderlo inutilizzabile per la destinazione impressagli dal locatore e per la quale lo stesso è stato preso in locazione (*Cass. 17066/2014*).

Il conduttore di un'immobile, ai sensi dell'articolo 1587 cod. civ., viola l'obbligo di usare la diligenza del buon padre di famiglia nel godimento della cosa locata non soltanto quando rechi danni materiali alla stessa, ma anche quando agisca in modo tale da ledere l'interesse del locatore alla conservazione del suo valore locativo. In particolare, il comportamento del conduttore che consenta l'esercizio del meretricio nell'immobile locato ad uso albergo, anche se riveste carattere di illecito penale, può assurgere a causa determinante della risoluzione del contratto se si concreti in una violazione dell'articolo 1587 cod. civ. e, cioè, in un abuso della "res" locata che in qualche modo la pregiudichi. (Nella specie, la S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha cassato con rinvio la sentenza della corte di merito perchè questa, avendo ravvisato inadempimento del conduttore per essere l'albergo destinato all'esercizio del meretricio, lo aveva ritenuto di gravità tale da comportare la risoluzione del contratto, affermando genericamente che "ogni ulteriore considerazione pare superflua anche in ordine al pregiudizio che ne conseguiva per le proprietarie a seguito della diffusione di tali notizie") (*Cass. 24206/2006*).

L'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, a norma dell'art. 1587 n. 1 c.c., è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'art. 1590, di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata, sicchè il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osser-



vanza dell'obbligazione di cui all'art. 1587 n. 1 (nella specie, si trattava dell'osservanza dell'obbligo di manutenzione nei termini contrattuali) e di agire nei confronti del conduttore inadempiente sia per la risoluzione del contratto, sia per la riduzione in pristino o l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione, ed in ogni caso per il risarcimento dei danni (*Cass. 8385/1995*).

4. Mutamento di destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione della cosa locata, ove la locazione stessa abbia a oggetto un immobile urbano ha la propria esclusiva disciplina non nell'articolo 1587, n. 1, del c.c. i cui risultati interpretativi possono essere utilizzati unicamente in tema di locazione di beni mobili nell'articolo 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (la cui disciplina è stata mantenuta nella successiva legge n. 431 del 1998). Il primo comma dell'articolo 80 della legge n. 392 del 1978, in particolare, dispone che se il conduttore adibisce l'immobile a un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza, il comma 2 dello stesso articolo ancora, prevede che, trascorsi i tre mesi senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Deriva, da quanto precede, pertanto, da un lato, che al semplice mutamento di destinazione è ora ricollegata la risoluzione del contratto, considerato inadempimento grave per presunzione di legge e non più per valutazione del giudice, dall'altro, che è attribuita all'inerzia del locatore, il quale non richieda la risoluzione del contratto nel termine di tre mesi, efficacia di sanante dell'inadempimento con conseguente assoggettamento del contratto alla disciplina normativa conforme all'effettiva utilizzazione dell'immobile. (*Cass. 2976/05*)

A norma dell'art. 1587, n. 1, c.c., il conduttore ha l'obbligo di usare la cosa, secondo la sua destinazione, con la diligenza del buon padre di famiglia, col conseguente divieto di eseguire innovazioni che ne mutino la natura e la destinazione. Tale divieto, peraltro, non va inteso in senso assoluto, dovendo il giudice di merito accertare se le modifiche apportate dal conduttore alla cosa locata comportino un'alterazione dell'equilibrio giuridico - economico del contratto in pregiudizio del locatore (*Cass. 11055/2002*).

5. Uso promiscuo

Il criterio della prevalenza dell'uso per stabilire il regime giuridico della loca-



zione di un immobile, ai fini dell'indennità di avviamento commerciale, della prelazione e del riscatto, è applicabile se con un unico contratto è pattuita la locazione di un unico immobile, adibito ad uso promiscuo, ma se invece parti di un unico immobile sono locate con separati contratti, l'uso determinante la disciplina giuridica di ciascuna di esse è quello stabilito dalla volontà contrattuale (*Cass. 2792/1999*).

6. Abuso

Il comportamento del conduttore che consente l'esercizio del meretricio nella cosa locata, anche se riveste carattere di illecito penale, può assurgere a causa determinante la risoluzione del contratto se si concreti in una violazione dell'art. 1587 cod. civ., cioè in un abuso della res che in qualche modo la pregiudichi (*Cass. 5473/2015*).

Il conduttore di un'immobile, ai sensi dell'articolo 1587 cod. civ., viola l'obbligo di usare la diligenza del buon padre di famiglia nel godimento della cosa locata non soltanto quando rechi danni materiali alla stessa, ma anche quando agisca in modo tale da ledere l'interesse del locatore alla conservazione del suo valore locativo. In particolare, il comportamento del conduttore che consenta l'esercizio del meretricio nell'immobile locato ad uso albergo, anche se riveste carattere di illecito penale, può assurgere a causa determinante della risoluzione del contratto se si concreti in una violazione dell'articolo 1587 cod. civ. e, cioè, in un abuso della "res" locata che in qualche modo la pregiudichi. (Nella specie, la S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha cassato con rinvio la sentenza della corte di merito perchè questa, avendo ravvisato inadempimento del conduttore per essere l'albergo destinato all'esercizio del meretricio, lo aveva ritenuto di gravità tale da comportare la risoluzione del contratto, affermando genericamente che "ogni ulteriore considerazione pare superflua anche in ordine al pregiudizio che ne conseguiva per le proprietarie a seguito della diffusione di tali notizie") (*Cass. 24206/2006*).

In tema di risoluzione contrattuale per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 del codice civile, della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, ovvero quando dal complesso della motivazione emerga che il giudice lo ha considerato tale da incidere in modo rilevante sull'equilibrio negoziale. (Nella



specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, che aveva considerato indici della gravità dell'inadempimento di un contratto di locazione l'abbattimento di tutte le pareti interne dell'immobile e la sublocazione dei locali, attività poste in essere dal conduttore benché espressamente vietate dal contratto) (*Cass. 19652/2004*).

Posto che il divieto pattizio di abuso, da parte del conduttore, nel godimento della cosa locata mediante alterazioni sia pure parziali della stessa può comportare, in caso di inadempimento ritenuto di non scarsa importanza secondo l'apprezzamento del giudice, la risoluzione del contratto, deve ritenersi lecita e valida la clausola risolutiva espressa, destinata ad operare nella ipotesi di violazione di detto divieto. Nè la circostanza che il locatore, pur dopo la dichiarazione di cui al comma 2 dell'art. 1456 c.c., abbia continuato a percepire il canone di locazione nella misura dovuta costituisce comportamento univoco di tacita acquiescenza alla violazione, idoneo, di per sé, ad escludere la possibilità di avvalersi della clausola risolutiva espressa, avuto riguardo alla sussistenza dell'obbligo del conduttore, ex art. 1591 c.c., di corrispondere il corrispettivo della locazione in caso di mora nella restituzione del bene (*Cass. 13525/2000*).

In caso di abuso nel godimento della cosa locata – che non si verifica in tutte le ipotesi di modificazione nello stato di fatto, ma solo di innovazioni che immutino la natura e la destinazione della cosa locata – spetta al giudice di merito apprezzare l'importanza dell'inadempimento ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto, avuto riguardo, più che alla entità obiettiva dell'inadempimento, alla sua rilevanza in rapporto all'interesse del locatore alla conservazione dell'immobile nello stato originario, che si sia o meno manifestato attraverso una clausola diretta a vietare qualsiasi modifica, anche migliorativa, senza il consenso dello stesso locatore. (Nella fattispecie, la S.C. ha ritenuto corretta la decisione della Corte di merito che, in riforma di quella pretorile, aveva ravvisato inadempimento idoneo ai fini risolutori nel comportamento del conduttore il quale aveva abbattuto il muro divisorio tra l'immobile locato e quello confinante, considerando, tra l'altro, che, a termini del contratto, le innovazioni dovevano essere autorizzate per iscritto) (*Cass. 9622/1999*).

7. Non uso

Il conduttore d'immobile destinato ad uso non abitativo non ha di regola l'obbligo di usare il bene locato ad eccezione dei casi in cui il contratto abbia ad



oggetto o una cosa produttiva o un bene il cui uso sia necessario alla sua conservazione, ovvero quando il prolungato non uso potrebbe provocare un deprezzamento del valore di mercato del bene locato, come nel caso di immobile destinato ad esercizio commerciale che resti chiuso per più anni. Nelle suddette ipotesi, come in quella in cui un determinato uso della cosa sia stato specificamente assunto come obbligatorio tra le parti nel sinallagma contrattuale, il non uso della cosa locata posto a base della domanda di risoluzione contrattuale deve essere valutato, non ai sensi dell'art. 80 legge equo canone che contempla il caso di unilaterale mutamento di uso dell'immobile locato, bensì alla stregua dei criteri generali in tema di inadempimento contrattuale (*Cass. 9875/1996*).

Il conduttore di immobile destinato ad uso non abitativo non ha di regola l'obbligo di usare il bene locato, ad eccezione dei casi in cui il contratto abbia ad oggetto o una cosa produttiva o un bene per cui l'uso sia necessario alla sua conservazione o ancora nel caso in cui un determinato uso della cosa sia stato specificatamente assunto come obbligatorio dalle parti nel sinallagma contrattuale. Nelle suddette ipotesi il non uso della cosa locata posto a base della domanda di risoluzione contrattuale deve essere valutato non ai sensi dell'art. 80 l. 27 luglio 1978 n. 392 che contempla il caso di unilaterale mutamento di uso dell'immobile locato, bensì alla stregua dei criteri generali in tema di inadempimento contrattuale (*Cass. 10815/1995*).

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione il non uso della cosa locata non equivale a mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 80, l. 27 luglio 1978, n. 392, che riguarda esclusivamente il mutamento di destinazione comportante un mutamento del regime giuridico del contratto, ma deve essere valutato alla stregua dei criteri generali in tema di inadempimento contrattuale, secondo i disposti dell'art. 1455 in relazione all'art. 1587 c. c., tenendo presente che il conduttore di immobile destinato ad uso non abitativo non ha generalmente l'obbligo di usare l'immobile, tranne nelle ipotesi in cui il contratto abbia ad oggetto una cosa produttiva o un bene per il quale l'uso sia necessario alla sua conservazione o, ancora, nell'ipotesi in cui un determinato uso della cosa sia stato specificamente assunto come obbligatorio dalle parti nel sinallagma contrattuale (*Cas. 4279/1990*).

8. Determinazione del canone e violazione dell'obbligo di pagamento

In tema di locazione ad uso non abitativo il conduttore sia moroso nel paga-



mento del canone e degli oneri accessori, non può ritenersi automaticamente la gravità dell'inadempimento solo perché questo ha ad oggetto una delle obbligazioni principali del conduttore (art. 1587 n. 2 c.c.), dovendosene, invece, accertare la gravità in concreto, con la conseguenza che la domanda di risoluzione non dovrà essere accolta qualora l'inadempimento possa essere valutato come di scarsa importanza per il concorso di determinate circostanze, che lo rendono inidoneo a ledere in modo rilevante l'interesse contrattuale del locatore e a sconvolgere l'intera economia del rapporto al punto da ostacolarne la prosecuzione (*Trib. Roma 28/2/2018*).

In tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede. (Nella specie, in applicazione del riportato principio, la S.C. ha confermato la sentenza con cui il giudice di appello aveva limitato il periodo di inutilizzabilità dell'immobile locato - con conseguente esonero del conduttore dal pagamento dei canoni della locazione e degli accessori - a quello di effettiva inagibilità dei locali, danneggiati dall'acqua utilizzata per spegnere un incendio sviluppatosi nel condominio) (*Cass. 261/1908*).

Al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. (Nella specie, il conduttore, dopo che l'immobile era stato lesionato dalla caduta di un albero sul tetto, aveva continuato a utilizzarlo mantenendovi i mobili e ad altri oggetti nelle stanze non



danneggiate dal sinistro) (*Cass. 13133/2006*).

L'invio di un assegno di conto corrente per effettuare il pagamento del canone di locazione non ha efficacia liberatoria se non venga accettato dal creditore locatore. Tuttavia, l'efficacia liberatoria può ravvisarsi qualora la pregressa e prolungata accettazione dei canoni nella forma suddetta manifesti tacitamente il consenso del creditore, ai sensi dell'art. 1197 cod. civ., alla prestazione diversa da quella dovuta e tale comportamento del creditore può essere idoneo anche ad escludere lo stato soggettivo di colpa del debitore e, quindi, la mora idonea a permettere la risoluzione del contratto (*Cass. 5447/2006*).

L'invio di un vaglia postale per effettuare il pagamento del canone di locazione non ha efficacia liberatoria se esso non venga accettato dal creditore locatore. Tuttavia, l'efficacia liberatoria può ravvisarsi qualora la pregressa e prolungata (nella specie, per oltre un anno anteriormente al periodo in cui era sorta contestazione) accettazione dei canoni nella forma suddetta manifesti tacitamente il consenso del locatore, quale creditore, ai sensi dell'art. 1197 cod. civ., alla prestazione diversa da quella dovuta, con la conseguenza che tale comportamento del creditore esclude lo stato soggettivo di colpa del debitore inadempiente e, quindi, la sua mora, idonea a consentire la risoluzione del contratto (*Cass. 1226/2006*).

L'invio di un titolo di credito improprio, quale un vaglia postale, per effettuare il pagamento del canone di locazione non produce efficacia liberatoria qualora non venga accettato dal locatore-creditore, sia perchè, ai sensi dell'art. 1277 cod. civ., i debiti pecuniari si estinguono soltanto con moneta avente corso legale nello Stato, sia perchè tali debiti devono essere adempiuti nel domicilio del creditore al tempo della scadenza, e l'invio del titolo comporta la sostituzione del predetto domicilio con la sede dell'ufficio postale presso il quale il vaglia è convertibile in denaro contante. L'efficacia liberatoria di questa modalità di pagamento è condizionata al consenso del creditore, che può manifestarsi anche in forma tacita, per atti concludenti, che devono, però, sostanziarsi in una pregressa e prolungata accettazione di tale modalità di corresponsione del canone (*Cass. 15202/2005*).

Costituisce grave inadempimento del conduttore - per inosservanza del fondamentale obbligo previsto dall'art. 1587 n. 2 cod. civ. - la persistente corresponsione del canone locatizio per mezzo di vaglia postali, nonostante il ripetuto invito del locatore al rispetto dell'obbligo contrattuale di pagamento, in denaro



contante, nel suo domicilio (*Cass. 11603/2005*).

Qualora il locatore proponga azione contrattuale per il pagamento del canone convenuto sino alla riconsegna in questa domanda è ricompresa anche la richiesta del pagamento del corrispettivo convenuto, successivamente alla scadenza del contratto, a norma dell'articolo 1591 del c.c.. Diversa è, invece, l'ipotesi in cui il locatore chieda il maggior danno di cui allo stesso articolo 1591 del c.c.. Tale pretesa, infatti, integra una obbligazione autonoma, rispetto a quella del pagamento del corrispettivo per cui da una parte necessita di una autonoma domanda, dall'altra, se proposta nel corso del giudizio costituisce domanda nuova (*Cass. 2853/2005*).

Qualora l'inadempimento sia accertato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in ipotesi di locazione, quella di pagamento dei canoni dovuti, la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento, ai sensi ed agli effetti dell'art. 1455 c.c., che è valutazione riservata al giudice di merito, deve ritenersi implicita (*Cass. 14234/2004*).

Il pagamento del canone mediante assegno bancario inviato per posta può avere efficacia liberatoria per il conduttore se tale modalità è prevista dal contratto o accettata dal locatore. L'assegno però deve pervenire al domicilio del creditore (art. 1182 c.c., terzo comma) entro il termine stabilito per il pagamento, rimanendo a carico del conduttore i rischi del ritardo o del disguido derivanti dall'utilizzazione del servizio postale (*Cass. 23695/2004*).

Al conduttore di immobile urbano non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo o di determinare unilateralmente il canone, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile a fatto del locatore, e ciò perché la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, ai sensi dell'articolo 1460 del c.c. è legittima solo quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte (*Cass. 7772/2004*).

L'obbligazione di restituzione della cosa avuta in godimento gravante sul conduttore deve ritenersi adempiuta mediante la restituzione delle chiavi dell'immobile o con la incondizionata messa a disposizione del medesimo, senza che sia al riguardo necessaria la redazione di un relativo verbale (*Cass. 5841/2004*).

L'”exceptio non rite adimpleti contractus”, di cui all'art. 1460 c.c., postula la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, ma in relazione alla



oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede; ne consegue che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi, non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perchè così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, applicandosi, per analogia, i principi dettati dall'art. 1584 c.c. (*Cass. 3341/2001*).

In tema di locazione di immobili, il pagamento del canone di locazione costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo o di determinare unilateralmente il canone nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, e ciò perchè la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., è legittima soltanto quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte (nel caso di specie la mancata corresponsione dei canoni era collegata alla pretesa di recuperare somme asseritamente anticipate per lavori sull'immobile) (*Cass. 9863/1998*).

9. In particolare, l'autoriduzione del canone convenuto

In tema di locazione, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima soltanto se è conforme a lealtà e buona fede, con la conseguenza che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi sopravvenuti (nella specie, asserita interclusione dell'immobile protratta per due anni a causa di opere stradali), non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del ca-



none di locazione, perchè così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, in applicazione analogica del disposto dell'art. 1584 cod. civ., ovvero la richiesta di risoluzione del contratto per sopravvenuta carenza di interesse (*Cass. 14739/2005*).

In tema di locazione di immobili, sebbene il pagamento del canone costituisca la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, la sospensione parziale o totale dell'adempimento di tale obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 cod. civ., può essere legittima non solo quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte, ma anche nell'ipotesi di inesatto inadempimento, purchè essa appaia giustificata in relazione alla oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede; ne consegue che, se il conduttore ha continuato a godere dell'immobile sebbene non pienamente a causa dei vizi della cosa imputabili al locatore, non è giustificabile a norma dell'art. 1460, secondo comma, cod. civ., il rifiuto di prestare l'intero canone, potendo però giustificarsi una riduzione dello stesso che sia proporzionata all'entità del mancato godimento, in analogia a quanto previsto dall'art. 1584 cod. civ. (*Cass. 2855/2005*).

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita, per effetto di una unilateralmente asserita esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato per legge) costituisce fatto arbitrario del conduttore, illegittimo e contrario al principio dell'esecuzione del contratto secondo buona fede, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, essendo, poi, devoluta ai poteri del giudice, ai fini dell'accertamento della gravità dell'inadempimento così realizzatosi, la valutazione dell'importanza dello squilibrio tra le prestazioni con riguardo all'interesse del locatore in relazione al suo diritto di ricevere il canone in misura legale (*Cass. 14234/2004*).

La novazione oggettiva del contratto di locazione va ravvisata nella sola ipotesi in cui le parti sostituiscono all'originaria obbligazione una nuova obbligazione avente oggetto o titolo diverso, sempre che risulti in modo non equivoco la volontà di estinguere la precedente obbligazione e di sostituirla con una nuova, mentre non può presumersi la novazione del contratto e la stipulazione di uno



nuovo, sulla base della mera adesione del conduttore a una proposta del locatore di un aumento di canone, laddove restino inalterati tutti gli altri elementi del rapporto e manchi l'espressa manifestazione di una volontà innovativa (*Cass. 17913/2003*).

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita, per effetto di una unilateralmente asserita esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato per legge) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, essendo, poi, devoluta ai poteri del giudice, ai fini dell'accertamento della gravità dell'inadempimento così realizzatosi, la valutazione dell'importanza dello squilibrio tra le prestazioni con riguardo all'interesse del locatore in relazione al suo diritto di ricevere il canone in misura legale (*Cass. 17161/2002*).

In tema di locazione di immobili urbani, il pagamento del canone in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita integra inadempimento grave secondo la valutazione fattane dal legislatore con l'art. 2 d.l. 30 dicembre 1988 n. 551, conv. in l. 21 febbraio 1989 n. 61, quando l'importo complessivo superi, anche se riferito agli oneri accessori, quello di due mensilità di affitto, anche se il conduttore abbia ritenuto di giustificare il suo comportamento con il fatto di essere titolare di un credito per restituzione di somme pagate in più del dovuto (*Cass. 12527/2000*).

La disposizione contenuta nell'art. 5 della l. n. 392 del 1978, che ha predeterminato la gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione del contratto di locazione, è dettata per il tipo contrattuale della locazione ad uso abitazione e non è estensibile al tipo contrattuale della locazione per uso diverso dall'abitazione, rispetto al quale resta operante il criterio della non scarsa importanza dell'inadempimento stabilito dall'art. 1455 c.c. In siffatto tipo di locazioni nulla impedisce, poi, che il mancato pagamento del canone, pur ponendosi in contrasto con una delle obbligazioni principali del conduttore, possa, per il concorso di determinate circostanze, da apprezzare discrezionalmente dal giudice di merito, essere valutato ai sensi dell'art. 1455 c.c., come un inadempimento di scarsa importanza, come tale non idoneo a provocare la risoluzione (*Cass. 10239/2000*). Non può permettersi la novazione di un contratto di locazione e, quindi, la stipulazione di un contratto nuovo, sulla base della mera adesione del condutto-



re ad una proposta del locatore di aumento del canone per adeguarlo al mutato potere di acquisto della moneta, restando inalterati tutti altri elementi del rapporto e mancando l'espressa manifestazione di una volontà novativa (*Cass. 374/2097*).

In tema di locazione di immobili urbani la cosiddetta autoriduzione del canone e cioè il suo pagamento in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita, in relazione alla dedotta esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato dalla legge, costituisce un fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore. Tale autoriduzione integra un inadempimento grave secondo la valutazione fattane dal legislatore con l'art. 2 d.l. 30 dicembre 1988 n. 551 conv. in l. 21 febbraio 1989 n. 61, quando l'importo complessivo non pagato superi, anche se riferito agli oneri accessori, quello di due mensilità di affitto. (*Cass. 9543/1996*).

La novazione oggettiva del contratto va ravvisata nella sola ipotesi in cui le parti sostituiscono alla originaria obbligazione una nuova obbligazione avente oggetto o titolo diverso, semprechè risulti in modo non equivoco la volontà di estinguere la precedente obbligazione e di sostituirla con una nuova. Non può pertanto presumersi la novazione di un contratto di locazione e quindi la stipulazione di uno nuovo sulla base della mera adesione del conduttore ad una proposta del locatore di un aumento di canone per adeguarlo al mutato potere d'acquisto della moneta restando inalterati tutti gli altri elementi del rapporto e mancando l'espressa manifestazione di una volontà novativa (*Cass. 4427/96*).

10. La disciplina degli immobili urbani

In tema di locazione di immobili, con riferimento all'inadempimento del conduttore al pagamento del canone, l'articolo 5 della legge 27 luglio 1978 n.392 il quale stabilisce che il mancato pagamento del canone della locazione, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 cod. civ., fissa un criterio di predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento, che come tale non consente al giudice del merito di svolgere altri accertamenti su questo presupposto dell'inadempimento; tale criterio trova applicazione solo alle locazioni ad uso abitativo e non a quello ad uso diverso da quello abitativo. Ciò anche quando si tratti di morosità relativa agli oneri accessori (*Cass. 8628/06*).

Anche all'esito dell'introduzione della nuova disciplina delle locazioni abitative



ad opera della legge n. 341 del 1998, la disposizione contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 1978, che ha predeterminato la gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione del contratto, trova applicazione esclusivamente per le locazioni ad uso di abitazione, e non è estensibile al tipo contrattuale della locazione per uso diverso dall'abitazione, come si desume: a) dalla collocazione testuale della norma nell'ambito del capo I ("Locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione") del Titolo I ("Del contratto di locazione") della suindicata legge n. 392 di 1978, mentre le locazioni ad uso diverso da abitazione sono disciplinate al Capo II del medesimo Titolo I; b) dall'essere i due diversi tipi contrattuali a loro volta distinti in sottotipi, con differente disciplina in ragione dei differenti interessi tutelati; c) dal non risultare il suindicato art. 5 indicato nell'art. 41 tra quelli applicabili alle locazioni ad uso diverso da abitazione; d) dal non essere stata la norma in questione, diversamente da numerose altre, espressamente abrogata dalla citata legge n. 431 del 1998; e) dal non potersi l'applicazione estensiva dell'art. 5 farsi discendere dalla parziale liberalizzazione del canone di locazione introdotta dalla detta legge n. 431 del 1998 per le locazioni ad uso abitativo (*Cass. 12321/2005*).

Il conduttore d'immobile destinato a uso non abitativo non ha di regola l'obbligo di usare il bene locato a eccezione dei casi in cui il contratto abbia a oggetto una cosa produttiva o un bene il cui uso sia necessario alla sua conservazione, ovvero quanto il prolungato non uso potrebbe provocare un deprezzamento del valore di mercato del bene locato (sia ai fini della locazione sia ai fini della vendita del diritto di proprietà sia con conferimento ad altri possibili usi). Nelle suddette ipotesi, come in quella in cui un determinato uso della cosa sia stato specificamente assunto come obbligatorio tra le parti nel sinallagma contrattuale, il giudice di merito deve valutare il non uso della cosa locata posto a base della domanda di risoluzione contrattuale, non ai sensi dell'articolo 80 della legge equo canone che contempla il caso di unilaterale mutamento di uso dell'immobile locato, bensì alla stregua dei criteri generali in tema di inadempimento contrattuale, per stabilire se e in che limiti questo sussista (e in particolare, qualora sussista, che importanza abbia ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile) (*Cass. 4753/2005*).

La "ratio" dell'art. 80 della l. n. 392 del 1978 è quella di applicare agli immobili locati il regime giuridico corrispondente al loro uso effettivo onde evitare che il locatore venga a subire, per iniziativa del conduttore, una disciplina del



rapporto diversa da quella convenzionalmente pattuita, con la conseguenza che il concetto di “uso diverso da quello contrattuale” che legittima il locatore a chiedere la risoluzione del contratto con la specifica azione di cui al citato articolo, nei limiti temporali ivi fissati ed a pena di decadenza, non si identifica con qualsiasi mutamento di destinazione, bensì solo con quello che comporti un corrispondente mutamento di regime giuridico, ferma restando l’esperibilità della comune azione di risoluzione per inadempimento prevista dagli art. 1453 ss. c.c. (che postula, peraltro, la valutazione dell’inadempimento a termini dell’art. 1455 c.c.) per le diverse ipotesi di cambiamento della destinazione della res locata. (Nell’affermare il principio di diritto che precede, la S.C. ha ritenuto applicabile solo l’azione ordinaria di risoluzione ex art. 1453 c.c. ad una fattispecie relativa al mutamento di un laboratorio di pasticceria in esercizio di bar-pasticceria) (*Cass. 3989/1999*).

Non è soggetta al termine di decadenza previsto dall’art. 80 l. 27 luglio 1978 n. 392 la domanda del locatore di risoluzione del contratto per alterazione materiale della struttura del bene locato, a differenza di quella per uso diverso dal pattuito, determinante un mutamento del regime giuridico (*Cass. 9781/1997*).

In tema di mutamento d’uso dell’immobile locato effettuato unilateralmente dal conduttore, la disciplina della risoluzione contemplata all’art. 80 l. n. 392 del 1978, che trova applicazione solo nell’ambito delle due categorie di immobili urbani ad uso abitativo o non abitativo, ha riguardo soltanto alle attività contemplate negli art. 27 e 42 citata legge, con esclusione di ogni altra ipotesi di uso arbitrario dell’immobile, alla quale resta applicabile l’ordinaria disciplina prevista dal c. c. in materia di risoluzione del contratto per inadempimento; conseguentemente il mutamento, anche parziale, della pattuita destinazione della res locata (nella specie, l’aggiunta di una diversa attività commerciale a quella originariamente pattuita), costituisce inadempimento di una delle obbligazioni principali del conduttore da valutarsi alla stregua della ordinaria disciplina del c. c., e così ha carattere di gravità e può comportare la risoluzione del contratto solo ove si traduca in una rilevante violazione del contratto medesimo in relazione alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura ed alla finalità del rapporto, nonché all’interesse del locatore (*Cass. 6599/1987*).

11. Registrazione dei contratti di locazione di immobili

In tema di locazioni ad uso abitativo, nessun rilievo può assumere la successiva



registrazione di un patto contro-dichiarativo recante la pattuizione di un canone maggiore, posto che l'adempimento formale dell'onere di registrazione di tale patto non vale a farne mutare sostanza e forma rispetto alla simulazione, risultando inidoneo a spiegare influenza sull'aspetto civilistico della sua validità/efficacia. Infatti, l'atto negoziale contro-dichiarativo risulta insanabilmente e testualmente nullo per contrarietà a norma di legge, da ravvisare nell'art. 13, comma 1 della L. 9 dicembre 1998 n. 431, espressamente volto ad impedire la sostituzione del canone apparente con quello reale convenuto con il patto occulto, restando tale anche a seguito della sopravvenienza di un requisito extraformale ed extranegoziale quale la registrazione (*Cass. s.u. 23601/2017*).

In tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, la nullità prevista dall'art. 13, comma 1, della l. n. 431 del 1998 sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e resta dovuto il canone apparente; il patto occulto, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extranegoziale inidoneo ad influire sulla validità civilistica (*Cass. s.u. 18213/2015*).



Art. 1588 c.c.

(Perdita e deterioramento della cosa locata)

- 1. Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.*
- 2. È pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa.*

SOMMARIO: 1. Responsabilità del conduttore per fatto proprio 2. Responsabilità del conduttore per fatto altrui**1. Responsabilità del conduttore per fatto proprio**

In tema di danni da cose in custodia ex art. 2051 c.c., originati da un bene immobile condotto in locazione, sussiste la responsabilità sia del proprietario dell'immobile che del conduttore ove i pregiudizi siano derivati non solo dal difetto di costruzione dell'impianto (nella specie, idraulico) conglobato nelle strutture murarie, ma anche da una negligente utilizzazione di esso (nella specie, della caldaia) da parte del conduttore (*Cass. 11815/2016*).

In tema di danni da cose in custodia, poiché la responsabilità ex art. 2051 c.c. implica la disponibilità giuridica e materiale del bene che dà luogo all'evento lesivo, al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione, mentre grava sul solo conduttore la responsabilità per i danni provocati a terzi dagli accessori e dalle altre parti dell'immobile, che sono acquisiti alla sua disponibilità. (Affermando tale principio, la S.C. ha riconosciuto la responsabilità del conduttore per i danni causati da infiltrazioni d'acqua a seguito della rottura di un tubo flessibile esterno all'impianto idrico, sostituibile senza necessità di interventi demolitori sui muri) (*Cass. 21788/2015*).

Il conduttore è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., per i danni arrecati a terzi da infiltrazioni d'acqua a seguito della rottura di un tubo flessibile esterno all'impianto idrico e sostituibile senza necessità di intervento implicante demolizioni (*Cass. 21788/2015*).

Il proprietario di un bene, cui è sempre riconducibile il potere-dovere di custo-



dia sotto il profilo del controllo, della manutenzione e dell'interdizione dell'accesso a terzi non autorizzati, non è tuttavia responsabile dei danni da esso derivanti, quando lo stesso – contiguo ad altro suo immobile concesso in locazione e da cui solo quel bene sia raggiungibile – risulti in concreto sottratto al suo controllo, per la detenzione qualificata attribuita al conduttore sul confinante appartamento, evenienza che inibisce al proprietario l'accesso a quel bene ed impossibile, materialmente e giuridicamente, ogni attività atta a prevenire ed evitare il rischio di danni. (Nella specie, la S.C. ha escluso la responsabilità del proprietario di un lastrico solare, per i danni occorsi ad una bambina precipitata dal lucernario posto in cima al medesimo, rilevando che esso era raggiungibile solo dal contiguo appartamento, sempre di sua proprietà, ma locato ad altra persona, cui era stato, peraltro, contrattualmente vietato l'accesso al lastrico, ma del quale, invece, il conduttore aveva assunto l'utilizzo, trasformando senza autorizzazione una finestra, prospiciente il lastrico, in porta-finestra per l'accesso diretto ad esso) (*Cass. 19657/2014*).

Malgrado il contratto di locazione comporti il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento sia della singola unità immobiliare sia dei servizi accessori e delle parti comuni dell'edificio, una siffatta detenzione non esclude i poteri di controllo, di vigilanza e, in genere, di custodia spettanti al proprietario-locatore, il quale conserva un effettivo potere fisico sull'entità immobiliare locata – ancorché in un ambito in parte diverso da quello in cui si esplica il potere di custodia del conduttore –, con conseguente obbligo di vigilanza sullo stato di conservazione delle strutture edilizie e sull'efficienza degli impianti. Grava, pertanto, sul proprietario, quale custode dei beni e degli impianti condominiali, la responsabilità per i danni subiti da terzi (nel novero dei quali vanno ricompresi anche i conduttori di appartamenti siti nell'edificio) dai detti beni e impianti. (Nella specie, la S.C., enunciando il riportato principio ed accogliendo il ricorso sul punto, ha cassato la sentenza di merito, con la quale era stata esclusa la responsabilità ex art. 2051 cod. civ. dell'ente proprietario di un edificio, in relazione ai danni subiti da un soggetto, assegnatario di alloggio popolare, a seguito di caduta sulle scale della palazzina, buie per la mancanza dell'apposito interruttore dell'elettricità nei pressi del portone, sul rilievo che i giudici di appello non avevano accertato se esistesse o meno oggettivamente un rapporto di custodia tra l'ente proprietario e l'impianto di illuminazione delle scale e dell'androne del fabbricato) (*Cass. 16422/2011*).



L'art. 1588 cod. civ., in base al quale il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico. Ne discende che, a tal fine, non è sufficiente che il conduttore non sia stato ritenuto responsabile in sede penale, perché ciò non comporta di per sé l'identificazione della causa, ma occorre che questa sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore (*Cass. 11972/2010*).

Il conduttore, ai sensi dell'art. 1588 cod. civ., risponde verso il locatore del deterioramento della cosa locata qualora non dia la prova dell'esistenza di causa a lui non imputabile; tale principio può essere derogato nel caso in cui il fattore determinante il danno abbia riguardato strutture o apparati dell'immobile sottratti alla disponibilità dello stesso conduttore ed estranei, pertanto, alla sfera dei suoi poteri e doveri di vigilanza. (Nella specie la S.C. ha cassato la decisione dei giudici di merito che, pur dando atto, nella sentenza impugnata, che i lavori fatti eseguire dalla società conduttrice, in occasione dei quali si era prodotto il danno alle tubazioni di raccolta delle acque, avevano comportato la ristrutturazione dell'edificio con radicali interventi non solo sulle parti visibili dello stesso ma anche sugli impianti idrici e fognari, in base a tale situazione avevano erroneamente escluso la responsabilità della conduttrice) (*Cass. 20434/2008*).

L'art. 1588 c.c., per il quale il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico. Ne discende che a tal fine non è sufficiente che il conduttore non sia stato ritenuto responsabile in sede penale, perché ciò non comporta di per sé l'identificazione della causa, ma occorre che questa sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore (*Cass. 2550/2007*).



Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivanti da incendio, qualora non provi che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreta, non era a lui imputabile, sicché, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta della perdita o del deterioramento della cosa locata resta a suo carico, con conseguente obbligo di risarcimento danni, giusta disposto dell'art. 1588 cod. civ. (*Cass. 17429/2006*).

La prova della mancanza di colpa per la perdita o il deterioramento della cosa locata, della quale l'art. 1588 cod. civ. (applicabile anche all'affitto di azienda, in quanto norma generale delle locazioni non incompatibile con la disciplina specifica dell'affitto, che della locazione è una "species") onera il conduttore, deve essere piena e completa; con la conseguenza che, in caso di perdita o deterioramento dei beni derivante da un disastro naturale, non è sufficiente la prova di ciò, ma è necessario provare, più ampiamente, che il conduttore ha adempiuto diligentemente il suo obbligo di custodia (artt. 1177, 1587, n. 1, e 1590, primo comma, cod. civ.), il quale non è assorbito dall'evento naturale, in considerazione della eventuale possibilità che il danno conseguente a quell'evento sia comunque prevenuto o impedito dalla diligente condotta dell'obligato (*Cass. 11005/2006*).

L'obbligo di manutenzione ordinaria dell'immobile locato grava sul conduttore e, conseguentemente, è quest'ultimo e non il proprietario che deve ritenersi responsabile dei danni subiti da un immobile confinante a causa della sua violazione. (In applicazione del principio la S.C. ha confermato la sentenza di merito, che aveva escluso la responsabilità del proprietario per i danni subiti da un immobile a causa delle infiltrazioni d'acqua che avevano danneggiato un immobile confinante, provocate dal fatto che i canali di scolo erano stati intasati dalle foglie cadute dagli alberi di alto fusto siti nel primo, che il conduttore non aveva provveduto ad eliminare) (*Cass. 1878/2006*).

L'art. 1588 cod. civ. pone a carico del conduttore l'obbligazione di tenere indenne il locatore della perdita e del deterioramento della cosa e la corrispondente responsabilità, se derivante da incendio, non è esclusa o limitata nel caso in cui la cosa sia stata assicurata, a norma del successivo art. 1589 cod. civ., poichè l'assicurazione incide soltanto sulla posizione soggettiva del locatore indennizzato, nel senso che questi, una volta ricevuto il pagamento dell'indennizzo, può pretendere dal conduttore la differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assi-



curatore e il danno effettivo sofferto. La presunzione di colpa sancita dal suddetto art. 1588 cod. civ. può essere superata dal conduttore solo mediante la prova che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non era a lui imputabile: in difetto di simile dimostrazione, le conseguenze negative riconducibili alla causa sconosciuta rimangono a suo carico (*Cass. 20357/2005*). In tema di locazione, la destinazione dell'immobile ad un uso particolare (nella specie, deposito di materiali infiammabili) può accentuare l'obbligazione di diligenza del buon padre di famiglia, posta a carico del conduttore dall'art. 1587 cod. civ., ma non vale ad esonerarlo dalla responsabilità scaturente dall'art. 1588 o ad attenuarla, mentre la presunzione di colpa stabilita da tale disposizione in relazione alla perdita o al deterioramento derivante da incendio può essere vinta soltanto mediante la dimostrazione che la causa dell'incendio, individuata in modo preciso e concreto, non è imputabile al conduttore medesimo (*Cass. 15818/2005*).

L'art. 1588 cod. civ. pone a carico del conduttore l'obbligazione di tenere indenne il locatore della perdita e del deterioramento della cosa e la corrispondente responsabilità, se derivante da incendio, non è esclusa o limitata nel caso in cui la cosa sia stata assicurata, a norma del successivo art. 1589 cod. civ., poichè l'assicurazione incide soltanto sulla posizione soggettiva del locatore indennizzato, nel senso che questi, una volta ricevuto il pagamento dell'indennizzo, può pretendere dal conduttore la differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assicuratore e il danno effettivo sofferto. La presunzione di colpa sancita dal suddetto art. 1588 cod. civ. può essere superata dal conduttore solo mediante la prova che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non era a lui imputabile: in difetto di simile dimostrazione, le conseguenze negative riconducibili alla causa sconosciuta rimangono a suo carico (*Cass. 20357/2005*). L'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che ne mutino la destinazione e la natura, è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'articolo 1590 del c.c., di restituire al termine del rapporto la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata, sicché il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui all'articolo 1587 del c.c. e di agire nei confronti del conduttore inadempiente. Ne consegue che nel caso di cessione del contratto di locazione, l'obbligo di risarcimento del danno sorge in capo a chi, cedente o



cessionario, era conduttore al momento in cui il danno stesso si è verificato, se questi non prova che il deterioramento è accaduto per causa a lui non imputabile, salva la responsabilità solidale di entrambi nei confronti del locatore (*Cass. 10485/2004*).

In tema di danni da cose in custodia, ai fini della configurabilità della responsabilità ex art. 2051 c.c. è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa che comporti il potere-dovere di intervento su di essa, e che compete al proprietario o anche al possessore o detentore. Pertanto, la locazione di immobile, la quale determina in linea di principio il trasferimento al conduttore della disponibilità della cosa locata e delle sue pertinenze, comporta l'obbligo di custodia del bene locato in capo al conduttore stesso, dal quale discende altresì la responsabilità a suo carico - e, ove la custodia finisca per fare capo a più soggetti a pari titolo, o a titoli diversi, che importino l'attuale coesistenza di poteri di gestione e di ingerenza sul bene, la responsabilità in via solidale a carico di tutti - ex art. 2051 c.c. per i danni arrecati a terzi dalle parti ed accessori del bene locato, rimanendo, invece, in capo al proprietario la responsabilità dei danni arrecati a terzi dalla strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, delle quali conserva la disponibilità giuridica, e, quindi, la custodia. (Nella specie, la sentenza impugnata, confermata dalla S.C., aveva condannato in solido la comodataria di un appartamento e la conduttrice dello stesso - la quale ne aveva mantenuto il possesso, disponendo, tra l'altro, delle chiavi del medesimo - al risarcimento dei danni cagionati al locale sottostante per effetto di un allagamento causato da un guasto della lavatrice in uso alla comodataria, mantenuta in funzione in assenza della stessa) (*Cass. 2422/2004*).

Il conduttore deve restituire la cosa locata allorché il contratto sia cessato per la perdita o per il deterioramento della cosa stessa di gravità tale da aver comportato la risoluzione del contratto. In tal caso il locatore deve essere indennizzato di tutte le conseguenze pregiudizievoli subite, incluso il mancato guadagno, insito nella mancata restituzione, a causa della perdita o del deterioramento della cosa locata, imputabile al conduttore, esclusi solo i danni che il locatore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza ex articolo 1227 del c.c.. La restituzione, tuttavia, non necessariamente coincide col limite temporale cui deve aversi riguardo ai fini della liquidazione del danno da lucro cessante, dovendo il



giudice tener conto anche del tempo necessario al ripristino della cosa in modo che sia di nuovo idonea a fornire al locatore le utilità che poteva offrire prima che fosse danneggiata per fatto imputabile al conduttore (*Cass. 9199/2003*).

Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivanti da incendio, qualora non provi che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreta, non era a lui imputabile, sicchè, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta della perdita o del deterioramento della cosa locata resta a suo carico, con conseguente obbligo di risarcimento danni, giusta disposto dell'art. 1588 c.c. (*Cass. 16762/2002*).

Il conduttore risponde quale custode a norma dell'art. 2051 c.c. dei danni che la cosa locata abbia cagionato a terzi, compresi in essi il locatore se danneggiato in altra sua cosa o nella persona e si libera da tale responsabilità solo dando la prova del fortuito che può anche consistere nella dimostrazione che il fattore determinante il danno ha riguardato strutture o apparati dell'immobile sottratti alla disponibilità dello stesso conduttore ed estranei, quindi, ai suoi poteri di vigilanza. Il proprietario - locatore resta tuttavia custode di tutte quelle cose che non passano nella disponibilità del conduttore vale a dire le strutture murarie, gli impianti in essi conglobati sui quali il conduttore non ha la possibilità di intervenire per prevenire o riparare il danno. In tale ambito sono compresi gli impianti idrici e sanitari per raggiungere i quali occorre intervenire sulle opere murarie (*Cass. 782/2001*).

Il comma 1 dell'art. 1588 c.c. prevede il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile. La norma, che sostanzialmente riproduce la disposizione generale di cui all'art. 1218 c.c., importa che il conduttore per vincere la presunzione deve dare la prova, piena e completa, non solo del dato obiettivo della perdita o del deterioramento, ma altresì dell'assenza di colpa e, cioè, del caso fortuito o della forza maggiore (nel caso di specie la Corte ha accolto il ricorso con il quale si censurava la sentenza che aveva ritenuto in un caso di furto di una cinepresa data in locazione e custodita in un camper l'esistenza della causa non imputabile) (*Cass. 10126/2000*).

L'incendio, quale evento eccezionale che abbia determinato il danneggiamento della cosa locata, forma oggetto di un'ipotesi normativa assolutamente estranea alle esigenze di manutenzione conseguenti all'uso, alle quali non è riconducibile; ne consegue che la eventuale (legittima) disciplina convenzionale di



esse non può interferire con la disciplina di cui all'art. 1589 c.c., prevedente la responsabilità del conduttore limitatamente a quanto non risarcito dall'assicuratore (*Cass. 4330/1999*).

Il conduttore che, in violazione di una delle sue obbligazioni principali, quale è quella espressamente prevista dall'art. 1587 c. c. e concernente l'osservanza della diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi della cosa locata per l'uso contrattualmente stabilito, abbia cagionato la sostanziale distruzione ovvero grave alterazione della cosa stessa nei suoi elementi principali ed essenziali, per fatto colpevole imputabile a lui o a persona del cui comportamento egli debba rispondere, è tenuto al risarcimento dei danni in forza del disposto dell'art. 1588 c. c., senza che possa invocare, ai fini della riduzione dell'ammontare di questo, il normale deterioramento del bene (*Cass. 9757/1990*).

2. Responsabilità del conduttore per fatto altrui

Ove vi sia stata la consegna dell'immobile libero nella disponibilità della parte conduttrice e, successivamente, l'immobile stesso sia stato occupato da terzi, la circostanza non può essere imputata al locatore, né, tantomeno, essere invocata come scriminante per il mancato pagamento del canone, in quanto, essendo il conduttore custode della cosa locata ricevuta in consegna, è suo onere esclusivo sia porre in essere tutte le precauzioni del caso contro l'abusivo ingresso di terzi nell'immobile locato, sia attivarsi presso le competenti autorità per riottenere la immediata disponibilità (*Cass. 21277/2007*).

In caso di cessione del contratto di locazione, il conduttore cessionario è responsabile solidalmente nei confronti del locatore delle obbligazioni non adempiute dall'originario conduttore cedente e da tutti i conduttori succedutisi per effetto delle cessioni intermedie di contratto (*Cass. 10485/2004*).

In tema di responsabilità del conduttore per perdita o deterioramento della cosa locata verificatisi per fatto del terzo, nel tempo in cui questi è stato ammesso dal conduttore nel godimento della cosa, l'art. 1588, secondo comma, c.c. pone a carico del conduttore la responsabilità, in quanto trattasi di fatti che si ricollegano a sue scelte nelle modalità d'uso della cosa locata, svolgendosi normalmente la condotta del terzo entro la sfera di vigilanza riservata al conduttore, senza che al terzo venga attribuito un autonomo potere di disponibilità sull'immobile. Ne discende, fra l'altro, che il danneggiato, al fine di invocare il concorso, con la responsabilità del conduttore, della responsabilità ex art. 2051 c.c. del



terzo ammesso nella disponibilità o nel godimento della cosa, deve dimostrare che quest'ultimo si trovi in una situazione di autonoma detenzione qualificata, tale da rendere anche lui titolare di un potere di vigilanza sul bene locato (*Cass. 19185/2003*).

Dal principio enunciato dall'art. 1588 c.c., in base al quale il conduttore risponde vero il locatore per i danni che si sono verificati alla cosa locata anche per causa di incendio (che costituisce corollario del principio più generale dell'art. 1587, n. 1, c.c.) non può ricavarsi la regola che colui, che occupa un immobile è comunque responsabile dell'incendio che in esso si sia verificato, quando sia in predicato la responsabilità non del conduttore dell'immobile, ma quella del proprietario (*Cass. 4362/1997*).

In tema di responsabilità del conduttore per perdita di deterioramento della cosa locata verificatisi nel tempo in cui ha ammesso il terzo al godimento della cosa, l'art. 1588 c.c. va interpretato nel senso che il conduttore è più responsabile quando detti eventi di configurano rispetto al terzo – tenuto ad osservare nel suo godimento lo stesso grado di diligenza del conduttore – come non dipendenti da causa a lui imputabile. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, la quale aveva ritenuto che l'evento – consistente nel crollo di un fabbricato per effetto di un incendio provocato dal figlio di un dipendente del conduttore – non fosse imputabile al terzo ammesso al godimento del bene in base alla considerazione che il conduttore non avrebbe potuto provvedere, e perciò neppure prevenire, il comportamento del terzo) (*Cass. 3999/1995*).

In tema di responsabilità del conduttore per perdita o deterioramento della cosa locata verificatisi nel tempo in cui egli ha ammesso un terzo al godimento della cosa, l'art. 1588 c.c. va interpretato nel senso che il conduttore non è più responsabile quando detti eventi si configurano rispetto al terzo, tenuto ad osservare nel suo godimento lo stesso grado di diligenza del conduttore, come non dipendenti da causa a lui imputabile (*Cass. 5193/1998*).



Art. 1589 c.c.

(Incendio di cosa assicurata)

- 1. Se la cosa distrutta o deteriorata per incendio era stata assicurata dal locatore o per conto di questo, la responsabilità del conduttore verso il locatore è limitata alla differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assicuratore e il danno effettivo.*
- 2. Quando si tratta di cosa mobile stimata e l'assicurazione è stata fatta per valore uguale alla stima, cessa ogni responsabilità del conduttore in confronto del locatore, se questi è indennizzato dall'assicuratore.*
- 3. Sono salve in ogni caso le norme concernenti il diritto di surrogazione dell'assicuratore.*

SOMMARIO: 1. Incidenza dell'assicurazione sul rapporto di locazione 2. Stima e indennizzo 3. La surroga dell'assicuratore

1. Incidenza dell'assicurazione sul rapporto di locazione

In tema di assicurazione contro i danni alla cosa, il principio secondo cui, in linea generale, deve escludersi che il locatario possa avere interesse all'assicurazione del rischio del perimento o deterioramento della "res" intesa come cespite patrimoniale, trova un limite nell'ipotesi in cui il rischio della perdita della cosa (nella specie, a causa di incendio) sia pattiziamente posto a carico del locatario e sia, quindi, legittimamente trasferito dal proprietario - locatore all'utilizzatore - conduttore, sicché l'assicurazione di questo rischio comporta l'insorgere, in capo a quest'ultimo, di un interesse giuridicamente qualificato all'assicurazione per la perdita del bene, inteso come cespite e non come fonte di reddito, e la conseguente legittimazione a chiedere l'indennizzo (*Cass. 20751/2007*).

Nell'assicurazione contro i danni alle cose, stipulata a favore di terzi, più sono gli assicurati se sono più le cose coperte da garanzia e più ne sono i proprietari, sicché ciascuno degli assicurati è terzo rispetto agli altri e non può, pertanto, incidere col proprio fatto, sia esso doloso o colposo, sul diritto all'indennizzo spettante agli altri, a meno che il fatto non sia posto in essere per far beneficiare l'altro assicurato dell'indennizzo previsto; ne consegue, con riferimento a contratto di locazione, che, ove il conduttore sia assicurato per le cose mobili di sua proprietà e il locatore per il proprio immobile, il fatto doloso di uno di essi rappresenta l'evento fortuito rispetto al danneggiamento della cosa dell'altro



(che sia la conseguenza del fatto medesimo) (Cass. 24901/2005).

In materia di responsabilità per esercizio di attività pericolose, considerato che tutte le attività umane contengono in sé un grado più o meno elevato di pericolosità per coloro che le esercitano, occorre sempre distinguere tra pericolosità della condotta e pericolosità dell'attività in quanto tale: la prima riguarda un'attività normalmente innocua, che assume i caratteri della pericolosità a causa della condotta imprudente o negligente dell'operatore, ed è elemento costitutivo della responsabilità ai sensi dell'art. 2043 cod. civ.; la seconda concerne un'attività che, invece, è potenzialmente dannosa di per sé per l'alta percentuale di danni che può provocare in ragione della sua natura o della tipologia dei mezzi adoperati e rappresenta una componente della responsabilità disciplinata dall'art. 2050 cod. civ. . La distinzione tra pericolosità della condotta e pericolosità dell'attività comporta un accertamento di fatto, perché, nel primo caso, si tratta di verificare il grado di diligenza o di perizia dell'operatore e, nel secondo caso, la natura dell'attività o il grado di efficienza dei mezzi utilizzati. La valutazione relativa a tale accertamento è rimessa al giudice del merito che, pertanto, risulta insindacabile in sede di legittimità, ove correttamente e logicamente motivata. (Nella fattispecie, la S.C. ha rigettato il ricorso, confermando la sentenza di merito impugnata che, in relazione ad un incendio propagatosi in un immobile condotto in locazione, aveva ritenuto, con motivazione congrua, che la saldatrice elettrica, utilizzata per lavori di carpenteria all'interno dei locali del predetto immobile, non era idonea a sviluppare l'incendio dedotto in giudizio) (Cass. 20357/2005).

Nel caso di deterioramento di bene locato, il danno risarcibile - conseguente alla configurazione della responsabilità disciplinata dall'art. 1588 cod. civ. - si identifica non solo con quello che si riferisce alla cosa locata, considerata nella sua individualità, ma deve comprendere anche i danni derivanti dagli accadimenti concernenti la stessa cosa locata, come quelli alle parti comuni dell'edificio in cui l'immobile è ubicato, trattandosi di danni derivanti da inadempimento di obbligo contrattuale, in relazione al disposto di cui all'art. 1218 cod. civ., i quali sono complessivamente individuati nell'art. 1223 dello stesso codice (Cass. 20357/2005).

L'art. 1588 cod. civ. pone a carico del conduttore l'obbligazione di tenere indenne il locatore della perdita e del deterioramento della cosa e la corrispondente responsabilità, se derivante da incendio, non è esclusa o limitata nel caso in cui



la cosa sia stata assicurata, a norma del successivo art. 1589 cod. civ., poichè l'assicurazione incide soltanto sulla posizione soggettiva del locatore indennizzato, nel senso che questi, una volta ricevuto il pagamento dell'indennizzo, può pretendere dal conduttore la differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assicuratore e il danno effettivo sofferto. La presunzione di colpa sancita dal suddetto art. 1588 cod. civ. può essere superata dal conduttore solo mediante la prova che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non era a lui imputabile: in difetto di simile dimostrazione, le conseguenze negative riconducibili alla causa sconosciuta rimangono a suo carico (*Cass. 20357/2005*). La transazione produce i suoi effetti estintivi dell'obbligazione solidale nei limiti dell'obbligazione stessa e nei confronti di tutti i debitori solidali che dichiarano di volerne profittare, ma non si estende a quella parte dell'obbligazione non solidale perchè dovuta esclusivamente da uno dei debitori per un diverso titolo. Pertanto la transazione stipulata dal locatore con l'assicuratore della cosa locata non si estende all'obbligazione risarcitoria del conduttore, ai sensi dell'art. 1589 c.c., per la parte eccedente l'indennizzo assicurativo per la perdita o il deterioramento della cosa derivante da incendio (*Cass. 10564/2002*).

L'incendio, quale evento eccezionale che abbia determinato il danneggiamento della cosa locata, forma oggetto di un'ipotesi normativa assolutamente estranea alle esigenze di manutenzione conseguenti all'uso, alle quali non è riconducibile; ne consegue che la eventuale (legittima) disciplina convenzionale di esse non può interferire con la disciplina di cui all'art. 1589 c.c., prevedente la responsabilità del conduttore limitatamente a quanto non risarcito dall'assicuratore (*Cass. 4330/1999*).

Il locatore ha diritto di chiedere al conduttore il risarcimento dei danni conseguenti ad un incendio verificatosi nell'immobile, non per caso fortuito, nel corso della locazione anche nel caso in cui l'immobile sia stato sublocato dal conduttore perchè il rapporto di sublocazione, e la detenzione del subconduttore, non determina la sostituzione di quest'ultimo al conduttore (sublocatore), che resta tenuto verso il locatore all'adempimento delle obbligazioni nascenti dal rapporto principale di locazione (*Cass. 1824/1992*).

A norma degli art. 1588, 1° comma, e 1589, 1° e 3° comma, c. c., il conduttore, al di fuori dell'ipotesi di incendio della cosa locata dovuto a causa a lui non imputabile, è comunque tenuto a rispondere dei danni subiti dalla cosa suddetta: nei soli confronti del locatore, se questa non è assicurata; nei confronti dell'assi-



curatore fino alla concorrenza dell'indennizzo e nei confronti del locatore per l'eventuale differenza, se la cosa è assicurata; comunque da tale disciplina consegue l'irrelevanza, ai fini dell'esclusione della responsabilità del conduttore, della esistenza o meno di un rapporto assicurativo stipulato dal locatore, posto che esso inciderebbe solo sull'identificazione dei soggetti verso cui il conduttore medesimo è obbligato, non sull'esistenza e sul contenuto della sua responsabilità (che, salva la prova liberatoria di cui all'ultima parte del 1° comma dell'art. 1588 cit., è totale) (Cass. 5776/1982).

2. Stima e indennizzo

In tema di interpretazione di un contratto di assicurazione, la descrizione della singola cosa assicurata, contenuta in una assicurazione contro i danni, non può mai considerarsi una "espressione generale" per i fini di cui all'art. 1364 cod. civ., e non è inibito al giudice di merito di fare ricorso agli altri criteri legali di ermeneutica per stabilire se la descrizione contrattuale, in caso di ambiguità, debba essere interpretata estensivamente o retroattivamente (Cass. 25405/2013).

La stipula di una polizza stimata ex art. 1908 cod. civ., che ha lo scopo di determinare convenzionalmente il valore assicurabile, non è incompatibile con l'assicurazione parziale di cui all'art. 1907 cod. civ., nella quale il valore assicurato rappresenta solo una parte del valore della cosa (Cass. 25405/2013).

3. La surroga dell'assicuratore

Ai fini della surroga ex art. 1916 cod. civ., l'assicuratore può adempiere all'onere di provare la sua qualità di assicuratore ed il danno risarcito con la produzione della quietanza, se essa contiene la prova del contratto d'assicurazione e l'individuazione del danno risarcito. Tuttavia, quando l'assicuratore agisce nei confronti del terzo responsabile, questi, mentre non può far valere ragioni di annullabilità, rescissione o risoluzione del contratto, deducibili soltanto dall'altro contraente, è legittimato a contrastare, in via d'eccezione, i presupposti della surrogazione medesima, e, quindi, può opporre la nullità del contratto stesso, inclusa quella per inesistenza del rischio o per carenza di interesse, oppure l'avvenuto pagamento dell'indennizzo a persona diversa dal titolare del relativo diritto. In tal caso è necessario che l'assicuratore esibisca la polizza, ovvero provi in altra forma documentale il contenuto del contratto, non essendo sufficiente



il solo richiamo al numero di polizza contenuto nella quietanza rilasciata dal terzo danneggiato (*Cass. 20901/2013*).

Ai fini della surroga ex art. 1916 cod. civ., l'assicuratore può adempiere all'onere di provare la sua qualità di assicuratore ed il danno risarcito con la produzione della quietanza, se essa contiene la prova del contratto d'assicurazione e l'individuazione del danno risarcito (*Cass. 20901/2013*).

Qualora l'assicuratore agisca, ai sensi dell'art. 1916 cod. civ., in surrogazione nei confronti del terzo responsabile, questi, mentre non può far valere motivi di annullabilità, rescissione o risoluzione del contratto, deducibili solo dall'assicurato, è legittimato a contrastare, in via di eccezione, i presupposti della surrogazione medesima, e, quindi, ad opporre la nullità del contratto stesso, ivi compresa quella per inesistenza del rischio o carenza di interesse, ovvero l'avvenuto pagamento dell'indennizzo a persona diversa dal titolare del relativo diritto (*Cass. 5668/2010*).

In tema di responsabilità del notaio per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale stipulato con una banca, è legittima la sentenza di merito che mandi assolto il notaio dalla responsabilità per danni ove l'assicurazione, surrogatasi alla banca nell'azione in forza di un contratto di assicurazione intercorso tra i due enti, non abbia dimostrato l'esistenza del nesso causale tra l'illecito ed il danno e l'esistenza e l'entità degli stessi (*Cass. 25182/2007*).



Art. 1590 c.c.

(Restituzione della cosa locata)

1. *Il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.*
2. *In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione.*
3. *Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.*
4. *Le cose mobili si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.*

SOMMARIO: 1. Generalità - 2. L'oggetto dell'obbligazione restitutoria - 3. Tempo e luogo della restituzione - 4. Destinatario della restituzione - 5. Modalità della restituzione - 6. Divieto di alterazione del bene locato - 7. Inadempimento del conduttore: rimedi invocabili dal locatore - 8. Rifiuto alla restituzione - 9. Risarcimento del danno - 10. Limiti di derogabilità alla disciplina

1. Generalità

In tema di locazione di immobili urbani, il locatore non può pretendere, al termine del rapporto, il risarcimento dei danni per le spese di riparazione, se non offre la prova dell'uso scorretto della cosa da parte del conduttore (*Cass. 1320/2015*).

Qualora, in violazione dell'art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori (*Cass. 13222/2010*).

Qualora, in violazione dell'art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna la cosa locata presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso della stessa, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni; pertanto, il locatore può addebitare al conduttore la somma necessaria al ripristino del bene nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, dedotto il deterioramento



derivante dall'uso conforme al contratto, mentre non può addebitargli le spese inerenti alle ristrutturazioni e ai miglioramenti che vadano oltre questi limiti. (Nella specie la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza della corte di merito che, pur dando atto che i lavori di ripristino eseguiti dal locatore includevano opere diverse e maggiori rispetto a quelle rese indispensabili dall'eliminazione dei danni arrecati dal conduttore, aveva liquidato a titolo di danni l'intera somma spesa per la ristrutturazione dell'immobile) (Cass. 23721/2008).

Il principio secondo cui l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale costituisce di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento, se in concreto non ne è derivato un danno, si applica anche alla fattispecie disciplinata dall'art. 1590 cod. civ., con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento, se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso del bene in conformità del contratto, non è derivato, per particolari circostanze, un danno patrimoniale al locatore, sul quale incombe il relativo onere probatorio (Cass. 5328/2007).

Il principio secondo cui l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale costituisce di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento, se in concreto non ne è derivato un danno, si applica anche alla fattispecie disciplinata dall'art. 1590 cod. civ., con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento, se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, non è derivato, per particolari circostanze, un danno patrimoniale al locatore. (Nella specie, la S.C., confermando la sentenza di merito impugnata, ha rilevato la congruità e la logicità della relativa motivazione con la quale, al di là della mancata prova da parte del locatore circa l'assunta diminuzione patrimoniale subita, era rimasto incontestato che l'immobile, dopo il suo rilascio da parte del conduttore convenuto, era stato locato ad un istituto bancario, che, per adattare i locali alle proprie esigenze, aveva proceduto ad un'integrale ristrutturazione degli stessi, anche con parziali demolizioni, senza che, peraltro, fosse rimasto provato che il locatore avesse locato l'immobile al nuovo conduttore ad un prezzo inferiore a quello altrimenti esigibile, per effetto dell'assunta situazione di degrado in cui versava l'immobile stesso) (Cass. 23086/2005).

La disposizione di cui all'articolo 1590, comma 2, del Cc, secondo cui in man-



canza di descrizione delle condizioni dell'immobile alla data della consegna si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato locativo non si riferisce solo alle locazioni di breve durata ma si applica a tutte le locazioni, quali che ne sia la durata. Una tale presunzione, inoltre, può essere vinta da una prova contraria la quale può anche dipendere dalla prova della protratta incuria del locatore tenuto alla ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile locato. Per vincere la presunzione de qua, peraltro, occorre la prova rigorosa della predetta incuria (*Cass. 14305/2005*).

L'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale è di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento se in concreto non ne è derivato un danno al patrimonio del creditore, principio che si applica anche alla fattispecie disciplinata dall'art. 1590 c.c., con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento, se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, per particolari circostanze non ne è derivato un danno patrimoniale al locatore (nella specie, perché la restituzione era avvenuta per consentire la ristrutturazione dell'immobile sul cui costo il deterioramento non aveva comportato alcuna incidenza economica) (*Cass. 9872/2005*).

Qualora, in violazione dell'articolo 1590 del c.c., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso del bene locato, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare di aver ricevuto, da parte di terzi, richieste per la locazione non soddisfatte a causa dei lavori (*Cass. 14608/2004*).

L'obbligazione di restituzione della cosa avuta in godimento gravante sul conduttore deve ritenersi adempiuta mediante la restituzione delle chiavi dell'immobile o con la incondizionata messa a disposizione del medesimo, senza che sia al riguardo necessaria la redazione di un relativo verbale (*Cass. 5841/2004*).

In tema di locazione di immobile urbano, l'accettazione da parte del locatore della anticipata riconsegna dell'immobile locato con la riserva di ottenere il pagamento dei canoni non ancora scaduti fino al termine del contratto non fa venir meno per il conduttore che esercita il recesso senza il rispetto del previsto termine di preavviso (nel caso, sei mesi) l'obbligo di pagare il canone per tutto



tale periodo, ovvero fino al momento in cui l'immobile medesimo venga locato a terzi (*Cass. 5841/2004*).

Ad integrare l'adempimento dell'obbligazione del conduttore di rilascio dell'immobile locato all'atto dell'estinzione del rapporto di locazione, non è necessario che l'obbligazione anzidetta sia eseguita nel rispetto di tutte le modalità descritte nell'art. 1590 c.c., giacché anche l'offerta di restituzione non conforme allo schema di esatto adempimento, stabilito detta norma cit., una volta accettata dal locatore, abilita quest'ultimo all'eventuale azione risarcitoria, ma non impedisce, nel caso di locazione di immobile non abitativo, l'esigibilità dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale nella misura determinata da valido titolo (*Cass. 580/2001*).

Qualora, in violazione dell'art. 1590 c.c., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto – da parte di terzi – richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori (*Cass. 6417/1998*).

La disposizione contenuta nell'art. 1590 c.c. – secondo cui il conduttore deve restituire al locatore la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, “salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto” – esprime una regola generale dalla quale si ricava la possibilità di un deterioramento normale della cosa locata, conseguente all'uso corretto del bene (in conformità del contratto) oppure alla vetustà (art. 1609, comma 1, c.c.), che rientra nella liceità giuridica del godimento della cosa e che, dunque, il locatore è tenuto a sopportare in quanto derivante dall'utilizzo conforme al contratto. Pertanto, nel caso in cui le parti abbiano pattuito che il conduttore è tenuto al risarcimento dei danni derivanti dal cattivo uso dell'immobile locato, non viene introdotta una limitazione di responsabilità rispetto al generale principio normativo indicato, in quanto il cattivo uso è quello non conforme al contratto, mentre il normale deterioramento conseguente all'uso conforme al contratto non dà luogo al risarcimento, salvo l'obbligo del conduttore di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione (*Cass. 8312/1997*).



2. L'oggetto dell'obbligazione restitutoria

L'obbligazione di restituire la cosa locata secondo le condizioni stabilite dall'art. 1590, comma primo, cod. civ. pur avendo natura contrattuale, non ha carattere sinallagmatico, ma consegue alla natura propria della locazione (che si configura come contratto a termine), e nasce alla scadenza della locazione. Corrispondentemente, anche la responsabilità del conduttore per la ritardata consegna della cosa o per la trasformazione o il deterioramento di essa non dovuto all'uso conforme agli accordi convenzionali assume natura contrattuale ed essa si estende ai danni che sono casualmente collegati alla condotta del medesimo conduttore con esclusione di quelli riconducibili unicamente alla condotta del locatore. Da ciò si desume che è responsabile del danno consistente nella perdita di vantaggiose occasioni di vendita della cosa locata o nella risoluzione del contratto di vendita di essa il conduttore che, ritardando la riconsegna del bene o riconsegnandolo trasformato o deteriorato (oltre l'usura ordinaria), ponga in essere le condizioni della perdita di siffatte occasioni o per la determinazione dell'evento comportante lo scioglimento del contratto (anche solo preliminare) di vendita concluso dal locatore con terzi. (Nella specie, la S.C., ha cassato con rinvio la sentenza impugnata che non aveva ravvisato la sussistenza del nesso causale fra l'inadempimento dell'ente conduttore e quello dei locatori concernente il contratto preliminare di vendita intervenuto con terzi per il fatto che i locatori stessi si erano assunti l'obbligo di consegnare l'immobile alla promissaria acquirente sgombrando prima ancora di ottenere la rimozione dei prefabbricati insistenti sul terreno oggetto del preliminare senza valutare se tale fatto fosse da solo idoneo a produrre l'evento dannoso, addossando, altresì, ai ricorrenti locatori un'attività straordinaria, consistente in un "facere", alla quale, secondo lo sviluppo fisiologico delle reciproche obbligazioni del contratto locativo, essi non erano tenuti, ritenendo erroneamente, peraltro, l'irrisarcibilità del danno nella fattispecie, siccome imprevedibile) (*Cass. 11189/2007*).

L'obbligazione di restituire la cosa locata non ha carattere sinallagmatico, ma consegue alla natura propria della locazione che è contratto a termine; essa nasce alla scadenza della locazione ed ha natura contrattuale, derivando dal contratto locativo. Corrispondentemente ha natura contrattuale la responsabilità per la ritardata riconsegna della cosa o per la trasformazione o il deterioramento di essa non dovuto all'uso (*Cass. 11189/2007*).

L'obbligazione di restituire la cosa locata gravante sul conduttore consegue alla



natura propria della locazione che è contratto a termine, nascendo alla scadenza della locazione. Poiché tale obbligazione ha natura contrattuale, derivando dal contratto locativo, medesima natura presenta la responsabilità per la ritardata riconsegna della cosa, la quale si estende ai danni che sono casualmente collegati alla condotta del conduttore con esclusione di quelli riconducibili unicamente alla condotta del locatore. È, pertanto, responsabile del danno consistente nella perdita di vantaggiose occasioni di vendita della cosa locata o nella risoluzione del contratto di vendita di essa il conduttore che, ritardando la riconsegna della cosa o riconsegnandola trasformata o deteriorata, ponga in essere le condizioni della perdita delle occasioni o della risoluzione della vendita. L'art. 1225 c.c., si applica anche al danno dipendente dall'inadempimento o dall'inesatto adempimento dell'obbligazione di riconsegna della cosa locata, ma l'imprevedibilità non costituisce un limite all'esistenza del danno, bensì alla misura del suo ammontare, nel senso che essa determina la limitazione del danno risarcibile a quello prevedibile, dovendosi avere riguardo non allo specifico debitore, bensì alla prevedibilità astratta inerente ad una categoria di rapporti, secondo le regole ordinarie di comportamento dei soggetti economici e, cioè, secondo un criterio di normalità in presenza delle circostanze di fatto conosciute (*Cass. 11189/2007*).

In tema di contratto di locazione, le richieste di aumento o di aggiornamento del canone possono essere avanzate dal locatore, oltre che mediante lettera raccomandata, anche con atti equipollenti, purché sia rispettata la forma scritta e sia chiaramente manifestata la volontà del locatore di richiederli. (Nella specie, la S.C., enunciando il suddetto principio, ha cassato con rinvio la decisione del giudice del merito, perché accertasse se gli estratti conto periodici, inoltrati da parte attrice alla controparte, potevano integrare atti equipollenti delle richieste di aumento od aggiornamento nella forma di cui agli art. 23 e 24 legge n. 392 del 1978) (*Cass. 7546/2002*).

Il noleggio di un bene che il noleggiante può utilizzare secondo la sua discrezionalità e senza ingerenza alcuna del noleggiatore, è disciplinato dalla normativa sulla locazione, con la conseguenza che ai sensi dell'art. 1590, comma 2, c.c., in mancanza di descrizione si presume che la cosa sia stata locata in buono stato di manutenzione, e nel medesimo stato il conduttore ha l'obbligo di restituirla al locatore, ai sensi del comma 1 della stessa norma (*Cass. 378/2002*).

L'omessa verifica, all'atto della riconsegna delle chiavi, delle condizioni



dell'appartamento locato e dei danni arrecativi dal conduttore non è, di per sé, espressione di una inequivoca volontà abdicativa del diritto del locatore al risarcimento del danno e non implica, quindi, tacita rinuncia a tale diritto (*Cass. 10152/1993*).

3. Tempo e luogo della restituzione

Qualora un contratto di locazione abbia ad oggetto un animale, il conduttore che non si trovi in mora nella restituzione di esso non risponde della sua morte, e della conseguente impossibilità di restituirlo al proprietario locatore, qualora egli ne abbia sempre avuto cura e la morte stessa sia dipesa esclusivamente da cause naturali (*Cass. 19318/2004*).

Perché sia configurabile il reato di appropriazione indebita è necessaria l'omessa restituzione della cosa stessa, che deve collegarsi oggettivamente ad un atto di gestione "uti dominus" e soggettivamente all'intenzione di convertire il possesso in proprietà, rifiutando la restituzione senza alcuna legittima ragione e dunque per sola volontà di appropriazione. (Nella specie la S.C. ha ritenuto che il giudice di merito avesse fatto corretto uso di tale principio di diritto, avendo accertato che il conduttore di un animale non aveva mai posto in essere alcun atto di dominio sull'animale stesso, avendo al contrario più volte manifestato la volontà di restituirlo, ed aveva conseguentemente negato al proprietario dell'animale, il quale era morto prima di essere rientrato nella sua disponibilità materiale, ultimo il risarcimento del danno non patrimoniale, non ricorrendo il presupposto della risarcibilità ovvero il fatto - reato) (*Cass. 19318/2004*).

4. Destinatario della restituzione

Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme d'ordine pubblico, può validamente concederla in locazione, comodato o costituirci altro rapporto obbligatorio ed è legittimato a richiederne la risoluzione. Ne consegue che, in caso di simultanea pendenza di un giudizio relativo al rilascio di un immobile concesso in locazione e di altro relativo alla proprietà dello stesso bene in capo al locatore, non ricorrono i presupposti per la sospensione necessaria del primo di essi poiché l'accertamento della proprietà dell'immobile locato non integra una questione pregiudiziale in ordine alla legittimazione a locare (*Cass. 15788/2014*).

Nell'ambito di un contratto di locazione nel quale il conduttore sia divenuto an-



che proprietario pro quota del bene, qualora, alla cessazione del rapporto locatizio, non restituisca quanto ricevuto a titolo di locazione dai comproprietari, quest'ultimo potrà essere condannato al rilascio della quota in relazione alla quale sia scaduta la concessione in godimento, al fine di reimmettere i comproprietari nella codetenzione del bene comune (Cass. 7197/2014).

Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, e quindi anche il comodatario, il quale ne ha la detenzione qualificata, può, salvo che non vi ostino specifiche previsioni patrizie, concedere il bene in locazione o costituirvi altro rapporto obbligatorio, ed è, in conseguenza, legittimato a richiederne la restituzione allorché il rapporto giunga a compimento (Cass. 13204/2010).

Nelle vicende del rapporto di locazione, l'eventuale pluralità di locatori integra una parte unica, al cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presiedono alla disciplina della comunione; sugli immobili oggetto di comunione concorrono, quindi, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori da parte di tutti i comproprietari in virtù della presunzione che ognuno di essi operi con il consenso degli altri o quanto meno della maggioranza dei partecipanti alla comunione. Ne consegue che il singolo condomino può stipulare il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in comunione e che ciascun condomino è legittimato ad agire per il rilascio del detto immobile, trattandosi di atto di ordinaria amministrazione per il quale deve presumersi sussistente il consenso già indicato, senza che sia necessaria la partecipazione degli altri e, quindi, l'integrazione del contraddittorio (Cass. 19929/2008).

Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederla in locazione, comodato, o costituirvi altro rapporto obbligatorio, ed è, in conseguenza, legittimato a richiederne la restituzione allorché il rapporto venga a cessare. Pertanto, il comodante che agisce per la restituzione della cosa nei confronti del comodatario non deve provare il diritto di proprietà, avendo soltanto l'onere di dimostrarne la consegna e il rifiuto di restituzione, mentre spetta al convenuto dimostrare un titolo diverso per il suo godimento. (Nella specie, relativa a più rapporti di comodato di cose mobili intercorsi tra le parti, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, correggendone la motivazione nella parte in cui aveva preteso dall'attore anche la prova dell'acquisto di ogni singolo bene) (Cass. 8840/2007).



Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme d'ordine pubblico, può validamente concederla in locazione, comodato o costituirvi altro rapporto obbligatorio ed è in conseguenza legittimato a richiederne la risoluzione, nell'ipotesi in cui sussista l'inadempimento del conduttore. (Nella specie la Corte Cass., ribadito che in sede di legittimità è insindacabile, se correttamente motivata, la valutazione di fatto del giudice di merito in ordine alla titolarità attiva del rapporto di locazione, ha confermato la sentenza di merito che aveva riconosciuto come locatore il soggetto intestatario del contratto, presso la cui abitazione era avvenuta la stipula e la sottoscrizione e che aveva realizzato sull'immobile lavori di straordinaria amministrazione) (Cass. 4764/2005).

Poiché nel nostro ordinamento è ritenuto possibile un contratto di albergo stipulato in favore di terzo, a norma dell'articolo 1411 del cc, allorché in detto contratto atipico o misto siano prevalenti gli elementi della locazione dell'alloggio, la ritardata restituzione di quest'ultimo da parte del terzo beneficiario all'albergatore comporta che lo stipulante sia tenuto verso l'albergatore a pagare il corrispettivo convenuto fino alla consegna, salvo il maggior danno, a norma dell'articolo 1591 del codice civile (Cass. 1150/2005).

Nel contratto in favore di terzi, che può essere costituito da un contratto di albergo, purché lo stipulante vi abbia un interesse, che può essere economico, istituzionale o anche morale, lo stipulante rimane parte contrattuale, mentre il terzo non è parte né in senso sostanziale né in senso formale e deve limitarsi a ricevere gli effetti di un rapporto già validamente costituito ed operante, senza che a suo carico possano discendere obbligazioni verso il promittente. Ne consegue che è sempre lo stipulante ad essere obbligato nei confronti del locatore alla restituzione della cosa locata da parte del terzo e, in caso di ritardo, alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi del disposto dell'art. 1591 c.c. (Cass. 1150/2005).

Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederla in locazione, comodato o costituirvi altro rapporto obbligatorio ed è in conseguenza legittimato a richiederne la restituzione, allorché il rapporto venga a cessare (Cass. 7422/1999).

Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederla in locazione,



comodato o costituirvi altro rapporto obbligatorio ed è in conseguenza legittimato a richiederne la restituzione, allorché il rapporto venga a cessare (*Cass. 10637/1998*).

5. Modalità della restituzione

L'obbligazione di restituzione dell'immobile locato, prevista dall'art. 1590 c.c., resta inadempita qualora il locatore non ne riacquisti la completa disponibilità, così da poterne fare uso secondo la sua destinazione, sicché la mora e gli effetti dell'art. 1591 c.c. si producono anche ove egli torni formalmente in possesso del bene, ma questo sia inutilizzabile perché ancora occupato da beni mobili del conduttore che non debbano consegnarsi al locatore, a nulla rilevando che il rilascio sia avvenuto coattivamente ex art. 608 c.p.c., atteso che la formale chiusura del processo esecutivo non determina l'automatica cessazione degli effetti sostanziali collegati al rapporto di locazione (*Cass. 8675/2017*).

L'obbligazione di restituzione dell'immobile locato, posta a carico del conduttore dall'art. 1590 c.c., non si esaurisce in una qualsiasi generica messa a disposizione delle chiavi, ma richiede, per il suo esatto adempimento, un'attività consistente in una "incondizionata" restituzione del bene, vale a dire in un'effettiva immissione dell'immobile nella sfera di concreta disponibilità del locatore (*Cass. 6467/2017*).

Alla c.d. "descrizione" dell'immobile locato effettuata in contratto (art. 1590 cod. civ., comma 2), non può che essere attribuito valore probatorio preminente, dato che lo scopo di essa è quello di precostituzione della prova in ordine alla qualità, alla quantità ed allo stato dei beni concessi in godimento, proprio per consentire al conduttore, nel corso del rapporto, di fissare la portata esatta del dovere di diligenza, che deve osservare nell'uso del bene locato, e per evitare, all'esito della cessazione della locazione, contestazioni in ordine al contenuto della prestazione di restituzione dovuta dal conduttore stesso (*Cass. 26780/2013*).

L'offerta non formale di restituzione dell'immobile locato esclude la mora del conduttore, non solo agli effetti del risarcimento del danno, ma anche con riguardo alla cessazione dell'obbligo di corrispondere l'indennità di occupazione, quando essa sia seria e completa, l'immobile venga di fatto contestualmente liberato e non comporti alcun pregiudizio dei diritti del locatore (*Cass. 21004/2012*). In tema di locazione, il conduttore non può essere considerato in mora nell'adempimento dell'obbligo di restituzione della cosa alla scadenza del contratto,



con conseguente cessazione altresì dell'obbligo di corrispondere l'indennità di occupazione, se abbia fatto, ai sensi dell'art. 1220 cod. civ., un'offerta seria ed affidabile, ancorché non formale, della prestazione dovuta, liberando l'immobile locato, e il locatore abbia opposto a tale offerta un rifiuto ingiustificato sulla base del dovere di buona fede ex art. 1375 cod. civ., non comportandone l'accettazione alcun sacrificio di suoi diritti o legittimi interessi (nella specie, avendo le parti concordato che i necessari lavori di ripristino del bene sarebbero stati eseguiti dal medesimo locatore, dietro rimborso delle spese) (*Cass. 21004/2012*). L'art.1, nono comma, sexies della legge 5 aprile 1985, n. 118, che, modificando l'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, consente (entro i limiti previsti dalla medesima disposizione) i patti di aggiornamento del canone locativo in relazione alle eventuali variazioni del potere di acquisto della moneta, incide sul regime ordinario dei contratti di locazione ed è, pertanto, applicabile anche a quelli in corso alla data di entrata in vigore della norma, occorrendo, tuttavia, al tal fine che le parti stipulino, nell'ambito del contratto tra loro in corso (se non l'abbiano già fatto in precedenza), un'apposita pattuizione. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha affermato che, avendo le parti previsto, in contratto di locazione decorrente dal 31 gennaio 1984, una clausola di aggiornamento biennale del canone a decorrere dall'inizio del quarto anno della locazione, il primo aumento, condizionato alla richiesta del locatore, si sarebbe potuto produrre a partire dal 31 gennaio 1987, mantenendo i successivi cadenza biennale) (*Cass. 550/2012*).

L'obbligazione di restituzione della cosa locata, gravante sul conduttore a norma dell'art. 1590 cod. civ., deve ritenersi adempiuta mediante la restituzione delle chiavi dell'immobile o con l'incondizionata messa a disposizione del medesimo, senza che sia al riguardo necessaria la redazione di un relativo verbale. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha ritenuto esente da censure la motivazione della sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che la riconsegna delle chiavi nelle mani dei legali delle locatrici dovesse essere interpretata come volontà di accettare la restituzione dell'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trovava) (*Cass. 550/2012*).

In materia di contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, con l'articolo unico della legge 11 dicembre 1971, n. 1115 è stato istituito un regime di proroga indiscriminata delle locazioni di immobili ad uso commerciale ed artigianale, con inclusione anche dei c.d. contratti



liberi, cioè non solo di quelli sottratti alla proroga per la data della loro stipulazione, ma anche di quelli esclusi dalla precedente legislazione vincolistica, così implicitamente abrogandosi le eccezioni alla proroga prevista dall'art. 6 della legge 26 novembre 1969, n. 833; tale proroga delle locazioni ad uso non abitativo è stata poi confermata con interventi normativi successivi, fino all'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392 (*Cass. 25638/2010*).

Il termine semestrale di decadenza per l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore in violazione dei limiti e dei divieti previsti dalla stessa legge, previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, art. 79, comma 2, fa sì che, se l'azione viene esperita oltre il detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine di sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento del rilascio dell'immobile locato, il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione (*Cass. 25638/2010*).

L'offerta non formale può consistere in qualsiasi attività del debitore che costituisca manifestazione concreta di una seria volontà di pronto ed esatto adempimento. In tema di riconsegna dell'immobile detenuto, la messa a disposizione del proprietario delle chiavi dello stesso immobile deve ritenersi astrattamente idonea a manifestare detta volontà di adempimento (*Cass. 10184/2005*).

In tema di locazione, al fine di individuare quale sia il contenuto dell'obbligazione del conduttore di riconsegnare la cosa locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta e del dovere di diligenza che deve osservare nell'uso del bene locato, ha valore probatorio preminente la descrizione dell'immobile locato effettuata dalle parti nel contratto (*Cas. 19652/2004*).

L'obbligazione di restituzione della cosa avuta in godimento gravante sul conduttore deve ritenersi adempiuta mediante la restituzione delle chiavi dell'immobile o con la incondizionata messa a disposizione del medesimo, senza che sia al riguardo necessaria la redazione di un relativo verbale (*Cass. 5841/2004*).

Nel giudizio di risoluzione del rapporto di locazione di un immobile ad uso non abitativo, le obbligazioni di pagamento delle indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e quella di rilascio dell'immobile sono fra loro in rapporto di reciproca dipendenza in quanto ciascuna prestazione è inesigibile in difetto di contemporaneo adempimento dell'altra, con la conseguenza che la legge, subordinando il rilascio dell'immobile al pagamento dell'indennità, specular-



mente condiziona il pagamento dell'indennità al rilascio e instaura così tra le due obbligazioni una interdipendenza che costituisce fondamento per un'eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 c.c. o per un'eccezione alla stessa assimilabile (*Cass. 580/2001*).

6. Divieto di alterazione del bene locato

Il conduttore, al termine della locazione, è tenuto a restituire l'immobile nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, sicché, in assenza di una descrizione dello stato del bene al momento della stipula del contratto, si presume che lo abbia ricevuto in buono stato e nelle medesime condizioni deve restituirlo, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto, dovendo rispondere di ogni danno ulteriore che la cosa presenti all'atto della riconsegna (*Cass. 19835/2014*).

Il conduttore, ai sensi degli artt. 1588 e 1590 cod. civ., al termine della locazione ed all'atto della riconsegna dell'immobile, ha l'onere di dare piena prova liberatoria della non imputabilità nei suoi confronti di ogni singolo danno riscontrato al bene locato, che deve presumersi in buono stato all'inizio del rapporto, esclusi solo i danni da normale deterioramento o consumo in rapporto all'uso dedotto in contratto (*Cass. 2619/2014*).

Incombe al conduttore, ai sensi degli artt. 1590 e 1588 cod. civ., l'onere di dare piena prova liberatoria della non imputabilità a lui di ogni singolo danno riscontrato all'immobile locato al termine della locazione e all'atto della riconsegna, presumendosi buono lo stato di quello all'inizio del rapporto ed esclusi solo i danni da normale deterioramento o consumo in rapporto all'uso dedotto in contratto, sicché è erronea l'integrale reiezione della domanda di risarcimento dei danni stessi proposta dal locatore, ove manchi o sia incompleta la prova sull'imputabilità di quelli (*Cass. 2619/2014*).

In tema di locazione di immobili urbani, l'obbligo di manutenzione ordinaria o straordinaria, quando non si tratta di opere di piccola manutenzione, grava sul locatore; pertanto questi non può pretendere, nel corso della locazione, il rimborso delle spese per la manutenzione delle parti dell'immobile logorate dal normale uso, ne tantomeno, al termine della locazione, il risarcimento dei danni per le spese di riparazione, se non offre la prova, almeno indiziaria, dello scorretto uso della cosa da parte del conduttore. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza di merito che con apprezzamento di fatto incensurabile in



sede di legittimità, aveva addebitato alla errata installazione di un forno elettrico in luogo di un preesistente forno a legna sia il degrado prodotto della umidità ascendente accumulatasi nelle pareti e nel controsoffitto, sia quello dei pavimenti, in parte rimossi per l'installazione del predetto forno) (Cass. 14305/2005). Nel caso di più cessioni di un contratto di locazione relativo ad immobile ad uso commerciale (ex art. 36 L. n. 392 del 1978), per le quali il locatore non abbia liberato i diversi conduttori cedenti, tutti i locatari succedutisi nel tempo sono solidalmente obbligati nei confronti del locatore ceduto per le obbligazioni nascenti dal contratto. A tal fine, in tema di responsabilità per danni arrecati all'immobile, nei rapporti interni, tra i vari conduttori, il risarcimento dei danni di cui è certo l'autore sono posti a carico esclusivo dello stesso (secondo il criterio di imputabilità), mentre il risarcimento dei danni di cui non è certo l'autore (pur essendo certo - nel rapporto esterno con il locatore - che essi sono stati cagionati nel corso della locazione) è ripartito in parti uguali tra i vari conduttori (obbligati solidalmente nei confronti del locatore) (Cass. 10485/2004).

La riparazione degli infissi esterni dell'immobile locato (nella specie, per uso abitativo) non rientra tra quelle di piccola manutenzione che l'art. 1576 c. c. pone a carico del conduttore, perché i danni riportati da questi infissi, a meno che non siano dipendenti da un uso anormale dell'immobile, debbono presumersi dovuti al caso fortuito o vetustà e debbono essere, conseguentemente, riparati dal locatore che, a norma dell'art. 1575 c. c., ha l'obbligo di mantenere la cosa locata in stato da servire per l'uso convenuto (Cass. 6896/1991).

La responsabilità del conduttore, prevista dall'art. 1590 c. c., per il deterioramento della cosa locata, ripete la propria disciplina dall'art. 1588 c. c., che pone a carico del conduttore la colpa presunta; tale responsabilità trova limite solo ove il deterioramento sia giustificato da un uso della cosa in conformità del contratto, a norma dell'art. 1590 c. c., che delimita la sfera della liceità giuridica del godimento della cosa spettante al conduttore, identificandola nell'uso normale della stessa secondo la sua destinazione (Cass. 6896/1991).

La norma dettata dagli art. 1576, 1° comma e 1609 c. c., secondo la quale le riparazioni di piccola manutenzione devono essere eseguite, nel corso del rapporto, dal conduttore a sue spese, non comporta che il conduttore sia tenuto, al momento del rilascio, ad eliminare a sue spese le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per l'uso fattone durante la durata del contratto in conformità di questo e con l'impiego di una media diligenza, giacché il dete-



rioramento derivato da tale uso si pone come limite all'obbligo del conduttore di restituire la cosa, al termine del rapporto, nello stato in cui l'aveva ricevuta (*Cass. 880/1990*).

7. Inadempimento del conduttore: rimedi invocabili dal locatore

In tema di locazione, il ritardo nell'esecuzione dell'obbligo di rilasciare l'immobile costituisce un comportamento antigiuridico del conduttore, che legittima la condanna generica al risarcimento dei danni (salvo il relativo onere probatorio a carico del locatore in sede di liquidazione), mentre l'obbligo del locatore di restituire il deposito cauzionale sussiste solo se il conduttore ha integralmente adempiuto le proprie obbligazioni; pertanto, qualora (come nella specie) il locatore abbia agito per i danni da inadempimento del conduttore, da liquidarsi in separata sede, il suo obbligo restitutorio sarà esigibile solo all'esito del relativo giudizio (*Cass. 9160/2002*).

8. Rifiuto alla restituzione

Il conduttore che deduca il proprio diritto alla risoluzione anticipata del rapporto e riconsegna l'immobile al locatore, il quale accetti la consegna con riserva (facendo espressa riserva di azione per i diritti ancora nascenti dal contratto), non è liberato ai sensi dell'art. 1216 c.c. dall'obbligo del pagamento dei canoni ancora non maturati, ed il successivo accertamento della insussistenza del diritto di recesso comporta che il conduttore medesimo è tenuto al pagamento dei canoni fino alla scadenza del contratto (*Cass. 14268/2017*).

Dal momento della cessazione del rapporto al momento del pagamento dell'indennità di avviamento, si instaura - tra conduttore e locatore - un rapporto ex lege, geneticamente collegato al precedente, in parte fondato sulla detenzione continuata del bene e per altra parte sul pagamento di un corrispettivo coincidente con quello del rapporto contrattuale. Dunque, la detenzione del bene, quand'anche non utilizzato, non libera il conduttore dall'obbligo di pagare il canone (*Cass. 890/2016*).

Il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione dell'immobile è legittimo ogni qualvolta il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile, ovvero su di esso effettuato non consentite innovazioni di tale rilievo, con conseguente necessità dell'esborso di notevoli somme per la esecuzione delle opere di ripristino, e fino al momento in cui tali somme non vengano corrisposte dal con-



duttore medesimo. La legittimità di un tale rifiuto comporta, in applicazione dell'art. 1220 c.c., che fino a tale momento deve ritenersi persistente la mora del conduttore, pertanto tenuto anche al pagamento del canone ex art. 1591 c.c., seppure abbia smesso di usare l'immobile secondo la destinazione convenuta (*Cass. 12977/2013*).

Qualora l'immobile offerto in restituzione dal conduttore si trovi in stato non corrispondente a quello descritto dalle parti all'inizio della locazione, ovvero, in mancanza di descrizione, si trovi comunque in cattivo stato locativo, l'accertamento relativo alla legittimità o meno del rifiuto del locatore di riceverlo deve essere ricondotto alla causa del deterioramento del res locata imputabile locatario: mancata esecuzione di opere di piccola manutenzione o effettuazione di trasformazioni e/o innovazioni (*Cass. 12977/2013*).

Se il conduttore arreca gravi danni o effettua innovazioni non consentite e tali da rendere necessario l'esborso di notevoli somme per eseguire le opere di ripristino, il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione è legittimo fino a quando quelle somme non siano state corrisposte dal conduttore, con la conseguenza che fino a tale momento persisterà la mora del conduttore che sarà, dunque, tenuto anche al pagamento del canone, seppur abbia smesso di usare l'immobile secondo la destinazione convenuta (*Cass. 12977/2013*).

È legittimo il rifiuto del locatore, ai sensi degli artt. 1176 e 1218 cod. civ., di accettare la restituzione della cosa locata sino a quando il conduttore non l'abbia rimessa in pristino stato, rendendosi altrimenti inadempiente all'obbligazione di cui all'art. 1590, comma primo, cod. civ. (*Cass. 7992/2009*).

L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, prevista dall'art. 34 legge 27 luglio 1978, n. 392, è dovuta al conduttore uscente a prescindere da qualsiasi accertamento circa la relativa perdita ed il danno che il conduttore stesso abbia subito in concreto in conseguenza del rilascio, con la conseguenza che essa spetta anche se egli continui ad esercitare la medesima attività in altro locale dello stesso immobile o in diverso immobile situato nelle vicinanze. (Nella specie, il conduttore aveva continuato a svolgere l'attività di farmacista, avente natura commerciale oltre che professionale, in uno stabile prospiciente quello di proprietà del locatore ove tale attività era stata esercitata precedentemente) (*Cass. 7992/2009*).

Qualora, in violazione dell'art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna la cosa locata presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso della stes-



sa, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni; pertanto, il locatore può addebitare al conduttore la somma necessaria al ripristino del bene nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, dedotto il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto, mentre non può addebitargli le spese inerenti alle ristrutturazioni e ai miglioramenti che vadano oltre questi limiti. (Nella specie la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza della corte di merito che, pur dando atto che i lavori di ripristino eseguiti dal locatore includevano opere diverse e maggiori rispetto a quelle rese indispensabili dall'eliminazione dei danni arrecati dal conduttore, aveva liquidato a titolo di danni l'intera somma spesa per la ristrutturazione dell'immobile) (Cass. 23721/2008).

L'obbligazione di restituzione dell'immobile locato, posta a carico del conduttore dall'art. 1590 cod.civ., non di esaurisce in una qualsiasi generica messa a disposizione delle chiavi, ma richiede, per il suo esatto adempimento, un'attività consistente in una incondizionata restituzione del bene, vale a dire in un'effettiva immissione dell'immobile nella sfera di concreta disponibilità del locatore; qualora venga a mancare la cooperazione di quest'ultimo, si rende necessaria, altresì, ai fini della liberazione dagli obblighi connessi alla mancata restituzione, un'offerta fatta a norma dell'art. 1216 cod. civ., e grava sul conduttore, quale debitore della prestazione, la prova positiva di tale attività, e non sul locatore la prova contraria (Cass. 8616/2006).

È solo alla riconsegna dell'immobile al sequestratario nominato ai sensi dell'art. 1216 c.c. che conseguono effetti pienamente liberatori per il debitore (nel caso, conduttore), in capo al quale da tale momento non persistono pertanto obblighi comunque derivanti (nel caso, pagamento degli oneri accessori) dalla perdurante conduzione dell'immobile locato (Cass. 7982/2004).

In tema di locazione, nell'ipotesi in cui l'immobile offerto in restituzione dal conduttore si trovi in stato non corrispondente a quello descritto dalle parti all'inizio della locazione, ovvero, in mancanza di descrizione, si trovi, comunque, in cattivo stato locativo, per accertare se il rifiuto del locatore di riceverlo sia o meno giustificato, occorre distinguere a seconda che la cosa locata risulti deteriorata per non avere il conduttore adempiuto all'obbligo di eseguire le opere di piccola manutenzione durante il corso della locazione, ovvero per avere il conduttore stesso effettuato trasformazioni e/o innovazioni, così che, nel primo caso (trattandosi di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa, e non implicano l'esplicazione di un'attività straordinaria-



ria e gravosa) l'esecuzione delle opere occorrenti per il ripristino dello "status" quo ante rientra nel dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto per non aggravare il danno, ed il suo rifiuto di ricevere la cosa è conseguentemente illegittimo, salvo diritto al risarcimento dei danni, mentre, nel secondo caso (poiché l'esecuzione delle opere di ripristino implica il compimento di un'attività straordinaria e gravosa), il locatore può legittimamente rifiutare la restituzione della cosa locata nello stato in cui essa viene offerta (*Cass. 16685/2002*).

Affinchè l'attività di insegnamento o di istruzione possa considerarsi esercitata in forma di impresa, sì da costituire titolo per la percezione dell'indennità di avviamento, non è sufficiente che sia intesa alla realizzazione di un lucro, ma è, altresì, necessario che costituisca il risultato di un'organizzazione aziendale, e cioè di un complesso strumentale di fattori materiali e personali che fungano da supporto indispensabile e non secondario del servizio di istruzione offerto al pubblico. (Nella specie, l'immobile locato era adibito a scuola di danza) (*Cass. 2086/2002*).

In tema di riconsegna dell'immobile locato mentre l'adozione della complessa procedura di cui agli art. 1216 e 1209, comma 2, c.c., costituita dall'intimazione al creditore di ricevere tale consegna nelle forme stabilite per gli atti giudiziari, rappresenta l'unico mezzo per la costituzione in mora del creditore per provocarne i relativi effetti (art. 1207), l'adozione da parte del conduttore di altre modalità purchè serie, concrete e tempestive (come ad esempio la convocazione per iscritto del locatore per consegnargli le chiavi dell'immobile e redigere il verbale di consegna) aventi valore di offerta reale non formale (art. 1220 c.c.), semprechè non sussista un legittimo motivo di rifiuto da parte del locatore, pur non essendo sufficiente a costituire in mora il locatore, è tuttavia idonea ad evitare la mora del conduttore, circa l'esecuzione della sua prestazione e a produrre ogni altro effetto, connesso alla dichiarazione di volontà da lui espressa sostanzialmente (*Cass. 2419/1999*).

Qualora il conduttore di un immobile, dopo avere intimato al locatore di riprenderne possesso, chiedi ed ottenga dal giudice la nomina di un sequestratario a norma dell'art. 1216 c.c., il rigetto della domanda di convalida della procedura, che egli abbia proposto, impone di fare carico delle spese di custodia al locatore (*Cass. 6856/1998*).

Il principio desumibile dall'art. 1590 c.c. che legittima il locatore a rifiutare la riconsegna dell'immobile ed a pretendere il pagamento del canone fino alla sua rimessione in pristino, va coordinato con il principio di cui all'art. 1227, comma



2, c.c. secondo il quale in base alle regole dell'ordinaria diligenza il creditore ha il dovere di non aggravare con il fatto proprio il pregiudizio subito, pur senza essere tenuto all'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa e, cioè, ad un "facere" non corrispondente all'id quod plerumque accidit. Ne deriva che il locatore non può rifiutare la riconsegna ma può soltanto pretendere il risarcimento del danno cagionato all'immobile, costituito dalle spese necessarie per la rimessione in pristino e dalla mancata percezione del reddito nel periodo di tempo occorrente, nel caso in cui il deterioramento dipenda da inadempimento dell'obbligo di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione ex art. 1576 c.c.; il locatore può invece rifiutare la riconsegna dell'immobile locato nel caso in cui il conduttore non abbia adempiuto all'obbligo, impostogli dal contratto, di provvedere alle riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione o per avere egli di propria iniziativa apportato trasformazioni o innovazioni, poichè in tale caso la rimessione in pristino richiederebbe l'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa e, cioè, un "facere" al quale il locatore non è tenuto secondo l'id quod plerumque accidit (*Cass. 6856/1998*).

Perchè il conduttore possa ritenersi esonerato da ogni responsabilità per danni all'immobile locato non è sufficiente che egli provi che il rapporto di locazione ebbe a risolversi consensualmente ed anticipatamente rispetto all'evento generatore di responsabilità, essendo, bensì, necessario che egli provi di avere restituito effettivamente l'immobile, comprese le chiavi relative, in adempimento all'obbligo posto a suo carico dall'art. 1590 c.c. (Nella specie, le parti si erano incontrate per risolvere consensualmente il contratto di locazione, ma il conduttore aveva ommesso di riconsegnare al locatore tutte le chiavi dell'appartamento, nel quale, successivamente, si era verificato un allagamento. Il locatore, privo delle chiavi, aveva dovuto accedere all'immobile a mezzo dei vigili del fuoco ed aveva provveduto alle conseguenti riparazioni. La S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza del merito che ha condannato il conduttore al risarcimento dei danni in favore del locatore, riconoscendo che il contratto era da ritenersi effettivamente risolto consensualmente dalle parti, ma che il conduttore stesso aveva ommesso di assolvere al suo onere di provare l'avvenuta restituzione dell'immobile, con le relative chiavi di accesso) (*Cass. 5270/1996*).

È legittimo il rifiuto del locatore, ai sensi degli art. 1176, 1218 c.c., di accettare la restituzione della cosa locata sino a quando il conduttore non l'abbia rimessa in pristino stato, rendendosi inadempiente all'obbligazione di cui all'art. 1590



c.c. (Nella specie il conduttore si era rifiutato di rimuovere dai locali le opere di tramezzatura ivi realizzate) (*Cass. 9207/1995*).

La disposizione dell'art. 55, 6° comma, d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 634, come modificato dall'art. 2 ter d.l. 10 novembre 1978 n. 693, secondo la quale nei contratti in cui è parte lo stato obbligata al pagamento dell'imposta di registro è unicamente l'altra parte contraente, anche in deroga all'art. 8 l. 392/78 (in tema di contratti di locazione di immobili urbani), è norma di carattere imperativo, che esclude la possibilità di pattuizioni contrarie e si sostituisce di diritto, per il periodo successivo alla sua entrata in vigore, ad eventuali diversi accordi contenuti in contratti conclusi precedentemente (*Cass. 6798/1993*).

Nell'ipotesi di legittimo rifiuto da parte del locatore dell'offerta di restituzione della cosa locata per non conformità dello stato di essa a quello esistente all'inizio della locazione dipendente da trasformazioni od innovazioni apportate dal conduttore o dalla mancata esecuzione contrattualmente assunta dal conduttore medesimo, delle riparazioni eccedenti la piccola manutenzione, il locatore ha diritto, ai sensi dell'art. 1591 c.c. al corrispettivo contenuto per la locazione e al maggior danno fino al momento in cui gli venga restituita la cosa locata nello stato suddetto (*Cass. 6798/1993*).

Il rifiuto del locatore di ricevere, al termine del rapporto, la riconsegna dell'immobile locato dal conduttore fino a che questi non lo abbia rimesso in pristino stato, come dovrebbe ai sensi dell'art. 1590 c.c., è legittimo qualora l'esecuzione delle opere di ripristino, dipendendo dal non avere il conduttore adempiuto all'eventuale obbligo contrattuale di provvedere alle riparazioni eccedenti la piccola manutenzione o dall'avere il medesimo apportato alla cosa locata trasformazioni o innovazioni, implichi l'esplicazione di attività straordinaria e gravosa; mentre deve ritenersi illegittimo, in quanto contrario al dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto al fine di non aggravare il danno, ove, invece, la cosa locata presenti deterioramenti dovuti alla omessa esecuzione di riparazioni di piccola manutenzione, che non alterano la consistenza e la struttura della cosa locata e la cui rimozione non implica, quindi, l'esplicazione di attività straordinaria e gravosa (*Cass. 6798/1993*).

9. Risarcimento del danno

In tema di locazione di immobili urbani, il locatore non può pretendere, al termine del rapporto, il risarcimento dei danni per le spese di riparazione, se non offre



la prova dell'uso scorretto della cosa da parte del conduttore (*Cass. 1320/2015*).

In tema di locazione di immobili, la valutazione relativa alla configurabilità del danno da ritardato rilascio di immobile va effettuata con valutazione prognostica ex ante (*Cass. 22352/2014*).

In tema di locazione di immobili, la valutazione relativa alla configurabilità o meno del danno da ritardato rilascio, una volta che l'attore abbia provato l'esistenza di una favorevole occasione di vendere o di locare l'immobile, va effettuata con valutazione prognostica "ex ante" in cui si consideri se, in mancanza del ritardo nella riconsegna, il proprietario avrebbe potuto, secondo la regolarità causale, concludere l'affare. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza poiché il giudizio prognostico operato dalla corte territoriale era stato compiuto con valutazione "ex post", tenendo conto anche di elementi di conoscenza successivi, che non erano a disposizione del proprietario nel momento in cui aveva rifiutato una proposta irrevocabile di acquisto proprio a causa dell'incertezza esistente sulla tempistica relativa al rilascio dei locali) (*Cass. 22352/2014*).

L'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale è di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento se in concreto non ne è derivato un danno al patrimonio del creditore, principio che si applica anche alla fattispecie disciplinata dall'art. 1590 cod. civ., con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento, se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, per particolari circostanze non ne è derivato un danno patrimoniale al locatore. (Nella specie, la pattuita riconsegna era strumentale alla ristrutturazione dell'immobile, sul cui costo il deterioramento non aveva alcuna incidenza economica) (*Cass. 17964/2014*).

In ipotesi di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, intervenuto il rilascio del bene locato, la mancata percezione da parte del locatore dei canoni che sarebbero stati esigibili fino alla scadenza convenzionale o legale del rapporto, ovvero fino al momento in cui il locatore stesso conceda ad altri il godimento del bene con una nuova locazione, non configura di per sé un danno da "perdita subita", né un danno da "mancato guadagno", non ravvisandosi in tale mancata percezione una diminuzione del patrimonio del creditore-locatore rispetto alla situazione nella quale egli si sarebbe trovato se non si fosse verificato l'inadempimento del conduttore, stante il carattere corrispettivo del canone rispetto alla privazione del godimento. un danno cor-



relato alla mancata percezione del canone dopo il rilascio può, invece, configurarsi se, per le concrete condizioni in cui si trova l'immobile, la restituzione del bene non abbia consentito al locatore di poter esercitare, né in via diretta né in via indiretta, il godimento di cui si era privato concedendo il bene in locazione, commisurandosi in tal caso la perdita al tempo occorrente per il relativo ripristino quale conseguenza dell'inesatto adempimento dell'obbligazione di rilascio nei sensi dell'art. 1590 cod. civ. (Cass. 27614/2013).

I gravi motivi, in presenza dei quali l'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 1978, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente il recesso del conduttore dal contratto di locazione, non possono attenersi alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dallo stesso conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato, poiché, in tal caso, si ipotizzerebbe la sussistenza di un recesso "ad nutum", contrario all'interpretazione letterale, oltre che allo spirito della suddetta norma. Al contrario, i gravi motivi, che legittimano il recesso del conduttore da una locazione non abitativa, devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed, inoltre, devono essere tali da rendere oltremodo gravosa per lo stesso conduttore, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo. (Nella specie, la S.C., alla stregua dell'enunciato principio, ha cassato con rinvio la sentenza impugnata con la quale era stata dichiarata la legittimità del recesso, operato da una società conduttrice, malgrado la dedotta eccessiva onerosità nel proseguimento della locazione non attenesse a fattori oggettivamente imprevedibili e sopravvenuti alla relativa costituzione del rapporto, bensì ad una scelta, peraltro di mera convenienza della stessa locataria, di trasformare, e non di ampliare, l'attività contrattualmente prevista, venendo ad incidere, perciò, sui termini e sulle obbligazioni, anche future, consacrate nel modulo negoziale intercorso tra le parti) (Cass. 4352/13 e 5328/2007). La responsabilità del conduttore a norma dell'art. 1591 c.c. per ritardata restituzione della cosa locata ha natura contrattuale, di conseguenza il locatore, secondo il principio di cui all'art. 1218 c.c. ha l'onere di provare il danno derivatogli dalla ritardata restituzione con l'ulteriore effetto che per il c.d. maggior danno è il locatore a dover fornire la prova della lesione del suo patrimonio, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato o nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo più vantaggioso o nella perdita di altre analoghe situazioni (Cass. 18499/2012).



La domanda di risarcimento del danno emergente arrecato all'immobile locato, riguardo al quale il conduttore abbia assunto contrattualmente l'obbligazione di provvedere ad ogni attività di manutenzione anche straordinaria, non può essere rigettata senza il previo espletamento di una specifica indagine tecnica sulla base degli elementi già ritualmente acquisiti, la quale tenti di isolare, dal coacervo delle complessive spese per lavori eseguiti dal locatore all'immobile ritenute documentate o attendibili, quelle relative ai costi di ripristino del bene nelle condizioni esistenti all'inizio della locazione (*Cass. 8322/2011*).

In tema di danno da ritardata riconsegna dell'immobile locato, la liquidazione equitativa del risarcimento del lucro cessante, per non risultare arbitraria, deve essere fondata su ragioni congrue anche se sommariamente indicate, tra tali ragioni non potendosi comprendere decurtazioni per oneri fiscali, comunque a vario titolo incombenti sul risarcimento nonché per le conseguenze dirette della mancata disponibilità o per il ripristino e la modifica dei locali, quando il valore locativo è stato calcolato in rapporto al loro stato affettivo. Ne consegue che, qualora vengano eseguite riduzioni rispetto alla quantificazione dei ricavi lordi emergenti dal quadro probatorio a disposizione del giudice di merito, deve essere dato conto, soprattutto se i tagli sono d'ingente entità, sia delle ragioni della misura complessiva delle decurtazioni operate rispetto al dato di partenza del valore locativo potenziale, sia della scelta di riferire la liquidazione all'attualità, anziché al tempo dei fatti, e di limitare la decorrenza degli accessori (*Cass. 8322/2011*).

Il maggior danno di cui all'art. 1591 c.c. è integrato allorché sussiste la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato in considerazione, come nell'ipotesi, di contratto stipulato con un terzo (oppure, nel non averlo potuto utilizzare direttamente e tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente) od in altre analoghe situazioni pregiudizievoli (*Cass. 12962/2011*).

Il principio secondo cui il locatore, per conseguire il risarcimento del maggior danno da ritardata restituzione dell'immobile locato ai sensi dell'art. 1591 c.c., ha l'onere di provare l'esistenza di ben determinate proposte di aspiranti conduttori durante il periodo di ritardata restituzione, deve essere opportunamente adeguato alle circostanze del caso e alla natura del soggetto locatore; conseguentemente, nel caso in cui quest'ultimo sia una pubblica amministrazione, poiché l'esperimento della procedura pubblica per la concessione in locazione presuppone la libertà



dell'immobile, deve ritenersi inesigibile la dimostrazione da parte sua dell'esistenza di concrete proposte di aspiranti locatari, essendo sufficiente e necessaria la prova altrimenti data dell'ammontare del canone concretamente conseguibile sul mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche (*Cass. 16143/2010*).

Qualora, in violazione dell'art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori (*Cass. 13222/2010*).

Il principio secondo cui l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale costituisce di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento, se in concreto non ne è derivato un danno, si applica anche alla fattispecie disciplinata dall'art. 1590 cod. civ., con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento, se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, non è derivato, per particolari circostanze, un danno patrimoniale al locatore. (Nella specie, la S.C., confermando la sentenza di merito impugnata, ha rilevato la congruità e la logicità della relativa motivazione con la quale, al di là della mancata prova da parte del locatore circa l'assunta diminuzione patrimoniale subita, era rimasto incontestato che l'immobile, dopo il suo rilascio da parte del conduttore convenuto, era stato locato ad un istituto bancario, che, per adattare i locali alle proprie esigenze, aveva proceduto ad un'integrale ristrutturazione degli stessi, anche con parziali demolizioni, senza che, peraltro, fosse rimasto provato che il locatore avesse locato l'immobile al nuovo conduttore ad un prezzo inferiore a quello altrimenti esigibile, per effetto dell'assunta situazione di degrado in cui versava l'immobile stesso) (*Cass. 23086/2005*).

L'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale è di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento se in concreto non ne è derivato un danno al patrimonio del creditore, principio che si applica anche alla fattispecie disciplinata dall'art. 1590 c.c., con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento, se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del



contratto, per particolari circostanze non ne è derivato un danno patrimoniale al locatore (nella specie, perché la restituzione era avvenuta per consentire la ristrutturazione dell'immobile sul cui costo il deterioramento non aveva comportato alcuna incidenza economica) (Cass. 9872/2005).

L'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale è di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento se in concreto non ne è derivato un danno al patrimonio del creditore, principio che si applica anche alla fattispecie disciplinata dall'art. 1590 c.c., con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento, se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, per particolari circostanze non ne è derivato un danno patrimoniale al locatore. (Nella specie perché la restituzione era avvenuta per consentire la ristrutturazione dell'immobile sul cui costo il deterioramento non aveva comportato alcuna incidenza economica) (Cass. 8751/1996).

10. Limiti di derogabilità alla disciplina

In materia di locazioni di immobili urbani destinati ad uso di abitazione, soggette alla disciplina di cui alla legge 27 luglio 1978 n. 392, è nullo ai sensi dell'art. 79 della citata legge il patto in deroga all'art. 1576 cod. civ., con il quale le parti abbiano convenuto che siano a carico del conduttore le spese per la straordinaria manutenzione occorrenti per conservare all'immobile locato l'attitudine all'uso abitativo, poiché esso integra per il locatore un indebito vantaggio in contrasto con la predeterminazione legale dei limiti massimi del canone (Cass. 2142/2006). In tema di locazioni per uso abitativo soggette, per la misura del canone, alle norme della l. 27 luglio 1978 n. 392, la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, al termine del rapporto, le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per il suo normale uso (nella specie, ponendo a suo carico la spesa per la tinteggiatura delle pareti) deve considerarsi nulla, ai sensi dell'art. 79 della stessa legge, perché, addossando al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione, che la legge pone, di regola, a carico del locatore (art. 1576 c.c.), attribuisce a quest'ultimo un vantaggio in aggiunta al canone, unico corrispettivo lecitamente pattuibile a carico del conduttore (Cass. 11703/2002).

La disposizione contenuta nell'art. 1590 c.c. – secondo cui il conduttore deve restituire al locatore la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, “salvo il deterioramento o il con-



sumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto" – esprime una regola generale dalla quale si ricava la possibilità di un deterioramento normale della cosa locata, conseguente all'uso corretto del bene (in conformità del contratto) oppure alla vetustà (art. 1609, comma 1, c.c.), che rientra nella liceità giuridica del godimento della cosa e che, dunque, il locatore è tenuto a sopportare in quanto derivante dall'utilizzo conforme al contratto. Pertanto, nel caso in cui le parti abbiano pattuito che il conduttore è tenuto al risarcimento dei danni derivanti dal cattivo uso dell'immobile locato, non viene introdotta una limitazione di responsabilità rispetto al generale principio normativo indicato, in quanto il cattivo uso è quello non conforme al contratto, mentre il normale deterioramento conseguente all'uso conforme al contratto non dà luogo al risarcimento, salvo l'obbligo del conduttore di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione (*Cass. 8312/1997*).

In materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione la clausola, con la quale il conduttore si impegna a ripristinare lo stato locativo dell'immobile nelle condizioni in cui l'ha ricevuto, è nulla ai sensi dell'art. 79 l. 27 luglio 1978 n. 392, perchè tende ad assicurare al locatore il vantaggio, non consentitogli dalla legge, di non sopportare l'onere economico delle spese del deterioramento della cosa determinato da un uso normale della stessa, che è compensato in parte anche con il canone di locazione (*Cass. 8819/1996*).

In materia di locazioni di immobili urbani destinati ad uso di abitazione, soggette alla disciplina di cui alla l. 27 luglio 1978 n. 392, è nullo ai sensi dell'art. 79 della citata legge il patto in deroga all'art. 1576 c.c., con il quale le parti abbiano convenuto che siano a carico del conduttore le spese per la straordinaria manutenzione occorrenti per conservare all'immobile locato l'attitudine all'uso abitativo, poichè integra per il locatore un indebito vantaggio in contrasto con la predeterminazione legale dei limiti massimi del canone (*Cass. 8812/1996*).

In tema di locazioni per uso abitativo soggette, per la misura del canone, alle norme della l. 27 luglio 1978, n. 392, la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, al termine del rapporto, le conseguenze del deterioramento subito dalla casa locata per il suo normale uso (nella specie, imbiancatura, verniciatura, raschiatura dei pavimenti in marmo) deve considerarsi nulla, ai sensi dell'art. 79 della citata legge, perché addossando sul conduttore una spesa di ordinaria manutenzione che la legge pone, di regola, a carico del locatore (art. 1576 c.c.), attribuisce a quest'ultimo un vantaggio che si aggiunge al canone dovuto al conduttore (*Cass. 11401/1992*).



Art. 1591 c.c.

(Danni per ritardata restituzione)

1. Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

SOMMARIO: 1. Ambito di applicazione e natura della responsabilità - 2. Forme della costituzione in mora - 3. Mora restitutoria - 4. Prova del danno - 5. La disciplina degli immobili urbani - 6. La disciplina del rilascio degli immobili urbani adibiti ad uso abitativo secondo la L. n. 431/1998

1. Ambito di applicazione e natura della responsabilità

In tema di locazione di immobile urbano, l'accettazione da parte del locatore della anticipata riconsegna dell'immobile locato con la riserva di ottenere il pagamento dei canoni non ancora scaduti fino al termine del contratto non fa venir meno per il conduttore che esercita il recesso senza il rispetto del previsto termine di preavviso l'obbligo di pagare il canone per tutto tale periodo, ovvero fino al momento in cui l'immobile medesimo venga locato a terzi (*Cass. 9271/2017*).

Il danno risarcibile al locatore per la ritardata consegna dell'immobile locato alla cessazione del contratto è stabilito in via presuntiva dall'art. 1591 c.c. nella misura del canone dovuto, salvo il maggior danno che deve essere provato dal locatore secondo il principio generale di cui all'art. 1223 c.c. che consente di ottenere ristoro della perdita subita (danno emergente) e del mancato guadagno (lucro cessante) (*Cass. 19981/2016*).

Il locatore che intenda essere risarcito del danno per mancato reimpiego del bene, dopo il rilascio da parte del conduttore in mora, ha l'onere di allegare e dimostrare l'esistenza di specifici fatti impeditivi a tale reimpiego, determinati dal ritardato od inesatto adempimento dell'obbligo di restituzione dell'immobile, ed idonei ad escludere che il mancato sfruttamento locativo sia dipeso da mera inerzia o da scelte volontarie riferibili allo stesso locatore. (Così statuendo, la S.C. - nel confermare la sentenza impugnata, correggendone, però, la motivazione - ha precisato che spetta al locatore, che provi di non aver potuto concludere un nuovo contratto di locazione a causa del ritardato rilascio dell'immobile, il conseguente maggior danno patito sino alla data del rilascio,



da liquidarsi con riferimento all'importo del canone relativo al contratto non potuto concludere, oltre aggiornamento ISTAT, ma non anche il danno da lucro cessante per il periodo successivo al rilascio e fino alla stipulazione di un nuovo contratto, non potendo ritenersi provato il nesso eziologico tra l'inadempimento e la produzione di tale ulteriore pregiudizio, né essendo possibile rimettere alla mera libertà del locatore la scelta di attivarsi o meno per rilocalizzare l'immobile, una volta restituito, estendendo "sine die" il danno patrimoniale risarcibile) (Cass. 19981/2016).

L'acquirente della cosa locata, quand'anche la compravendita sia successiva alla scadenza della locazione, subentra nelle azioni che spettano all'originario locatore per gli adempimenti cui il conduttore sia ancora tenuto, sicché, in caso di rilascio dell'immobile successivo alla compravendita, può chiedere il risarcimento dei danni da deterioramento (Cass. 7099/2015).

In tema di intimazione di sfratto per morosità, la sentenza che pronunci la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, ex art. 1453 cod. civ. non incorre in vizio di ultrapetizione se non siano state proposte domande e eccezioni nuove rispetto a quelle introdotte dalle parti con l'intimazione di sfratto o comunque oggetto del giudizio di opposizione, ossia se il tema d'indagine sia stato fin dall'origine esteso all'accertamento di inadempimenti diversi da quelli fatti valere dal locatore con l'intimazione di sfratto e dal conduttore con l'atto di opposizione alla convalida. (Nella specie, il locatore non aveva proposto domande diverse dall'accertamento della morosità del conduttore nel pagamento dei canoni, mentre il conduttore aveva, fin dall'origine, eccepito altri inadempimenti del locatore, che a suo avviso ne paralizzavano il diritto al pagamento del canone e gli attribuivano il diritto al risarcimento dei danni) (Cass. 15904/2014). Gli eredi del conduttore, i quali, dopo la sua morte, continuino ad occupare, senza titolo, l'immobile locato al loro dante causa, nonostante l'intervenuta convalida della licenza per finita locazione a quest'ultimo intimata, sono tenuti al pagamento, dal momento di detto decesso, dell'indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., e non già del canone secondo le scadenze pattuite, perché, cessato il rapporto di locazione, la protrazione della detenzione costituisce inadempimento dell'obbligo di restituzione della cosa locata anche quando è consentita dalla legge di sospensione degli sfratti, e la liquidazione del relativo danno, da riconoscersi fino all'effettivo rilascio dell'immobile, deve essere effettuata in base all'art. 1-bis del d.l. 31 dicembre 1988, n. 551 (convertito, con



modificazioni, nella legge 21 febbraio 1989, n. 61), senza che possa avere alcuna rilevanza al riguardo la diversa misura inferiore stabilita nel contratto (ormai conclusosi) a titolo di indennità di mora per il ritardo nel pagamento del canone (*Cass. 11373/2010*).

Il principio stabilito dall'art. 1591 cod. civ., relativo all'obbligo del conduttore in mora nella restituzione del bene locato di dare al locatore il corrispettivo pattuito fino alla riconsegna effettiva di esso, salvo il risarcimento del maggior danno, deve trovare applicazione anche con riferimento al caso in cui il conduttore rivesta contestualmente anche la qualità di comproprietario del bene stesso, trovando giustificazione tale estensione nell'obbligo di reintegrare gli altri comproprietari nella facoltà di disporre della loro quota e di far uso della cosa comune secondo il loro diritto, alla stregua di quanto disposto espressamente dagli artt. 1102 e 1103 cod. civ. (*Cass. 18524/2007*).

La responsabilità del locatario per il ritardo nella restituzione dell'immobile - disciplinata dall'art. 1591 cod. civ., norma applicabile anche se il ritardo dipenda dal protrarsi della controversia - ha natura contrattuale perché deriva dalla violazione dell'obbligo del "conduttore" di restituire la cosa locata alla cessazione del contratto. Ne deriva che il diritto al risarcimento dei danni derivati dall'inadempimento a tale obbligo, ancorché in parte normativamente determinato con riferimento al corrispettivo convenuto, non si prescrive nel termine breve di cui all'art. 2948 n. 3 cod. civ., bensì nell'ordinario termine decennale. Le due obbligazioni previste dall'art. 1591 cod. civ., inoltre, sono autonome e di duplice natura: di valuta quella avente ad oggetto il canone, su cui maturano gli interessi dalla domanda; di valore invece quella avente ad oggetto il maggior danno. (*Cass. 3183/2006*).

Il comportamento inadempiente dell'affittuario concernente la mancata restituzione dei beni aziendali alla cessazione del rapporto di affitto non incide sul trasferimento della titolarità dell'azienda, che avviene "de iure" e sulla conseguente applicabilità dell'art. 2112 cod. civ., ma produce solo effetti di natura risarcitoria alla stregua dell'art. 1591 cod. civ. che, dettato in tema di locazione, si estende all'affitto, mancando, nella disciplina speciale di questo, una norma che regoli i danni per ritardata restituzione (*Cass. 14710/2006*).

Salva la facoltà del locatore di porre in esecuzione anche contro il terzo occupante il titolo esecutivo ottenuto contro il conduttore, non può essere negato a quest'ultimo il potere di agire, in base alla sua personale e diretta legittimazio-



ne di parte contraente, contro il comodatario, allo scopo di conseguire il rilascio della cosa, per poterla a sua volta consegnare al locatore, in adempimento dell'obbligo di restituzione sancito a suo carico dall'art. 1591 del cod. civ. (*Cass. 19139/2005*).

La rinnovazione tacita del contratto di locazione non può desumersi dal fatto della permanenza del conduttore nella detenzione della cosa locata oltre la scadenza del termine, nè dal pagamento e dall'accettazione dei canoni e neppure dal ritardo con il quale sia stata promossa l'azione di rilascio, occorrendo che questi fatti siano qualificati da altri elementi idonei a far ritenere in modo non equivoco la volontà delle parti di mantenere in vita il rapporto locativo con rinuncia tacita, da parte del locatore, agli effetti prodotti dalla scadenza del contratto (*Cass. 27731/2005*).

Nel contratto in favore di terzi, che può essere costituito da un contratto di albergo, purché lo stipulante vi abbia un interesse, che può essere economico, istituzionale o anche morale, lo stipulante rimane parte contrattuale, mentre il terzo non è parte né in senso sostanziale né in senso formale e deve limitarsi a ricevere gli effetti di un rapporto già validamente costituito ed operante, senza che a suo carico possano discendere obbligazioni verso il promittente. Ne consegue che è sempre lo stipulante ad essere obbligato nei confronti del locatore alla restituzione della cosa locata da parte del terzo e, in caso di ritardo, alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi del disposto dell'art. 1591 c.c. (*Cass. 1150/2005*).

In materia di locazione di immobili urbani, nella nozione di "corrispettivo convenuto" di cui all'art. 1591 c.c. deve essere ricompresa ogni obbligazione pecuniaria pattuita, e quindi anche gli oneri accessori condominiali posti convenzionalmente a carico del solo conduttore (*Cass. 17201/2002*).

La rinnovazione tacita del contratto di locazione non è desumibile dal solo fatto della permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del termine, ma occorre che dall'univoco comportamento tenuto dalle parti dopo la scadenza del contratto possa desumersi la tacita volontà di entrambe di mantenere in vita il rapporto locativo. (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza che aveva ritenuto tacitamente rinnovato il contratto per il solo fatto che il locatore aveva accettato i canoni versati dal conduttore successivamente alla scadenza del contratto, rilevando che era stato, invece, accertato che tale accettazione era avvenuta "come corrispettivo della ritardata



restituzione dell'immobile" e, dunque, come adempimento dell'obbligazione posta a carico del conduttore ex art. 1591 c.c.) (*Cass. 10644/2002*).

Il conduttore in mora nel restituire la cosa è, perciò stesso, ossia indipendentemente da qualsiasi prova fornita dal locatore, tenuto a corrispondere un importo pari al corrispettivo convenuto, con ciò intendendosi – in caso di applicabilità della l. 27 luglio 1978 n. 392 – il canone legalmente dovuto. Ne consegue che egli ha il diritto di ripetere, nei confronti del locatore, quella parte del corrispettivo che superi la misura stabilita dalla legge sul cosiddetto equo canone, anche se tale corrispettivo si riferisca al periodo successivo alla data stabilita per il rilascio, salva la facoltà del locatore di dimostrare, soggiacendo ai principi generali in tema di prova, di aver subito un danno maggiore rispetto a quello coperto dal canone legale. (Fattispecie concernente locazione per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di lavoro) (*Cass. 8913/2002*).

La responsabilità del conduttore a norma dell'art. 1591 c.c. per ritardata restituzione dell'immobile locato ha natura contrattuale con la conseguenza che il locatore, in applicazione del principio dettato dall'art. 1218 c.c., deve provare il danno derivatogli dalla ritardata restituzione e non anche il dolo o la colpa grave del conduttore, mentre è questi che, per esimersi da responsabilità, è tenuto a provare che il ritardo non è a lui imputabile. Quanto poi, alla conseguente liquidazione, mentre l'esistenza di tale danno è presunta legalmente in misura forfettariamente determinata in una somma pari ai canoni dovuti per la mancata disponibilità del bene dovuto in restituzione, per la parte eccedente (c.d. maggior danno) il locatore è tenuto a fornire la prova della lesione del suo patrimonio consistente nel non aver potuto dare in locazione per un canone più elevato o nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo vantaggioso o nella perdita di altre analoghe situazioni vantaggiose (*Cass. 7546/2002*).

La condanna dell'affittuario dell'immobile in mora nella restituzione dello stesso al risarcimento del maggior danno a norma dell'art. 1591 c.c. esige la prova specifica dell'esistenza di tale danno e del suo concreto ammontare; il relativo onere incombe sul locatore – concedente, il quale deve fornire idonea dimostrazione che, a causa del ritardo nella restituzione della cosa, il suo patrimonio ha subito una diminuzione patrimoniale – ravvisabile nella circostanza del non aver potuto affittare o vendere l'immobile a condizioni vantaggiose e dimostrabile attraverso la prova dell'esistenza di ben precise proposte di affitto o di acquisto, ovvero di altri, concreti propositi di utilizzazione – mentre non



può limitarsi a dedurre, genericamente, che il bene locato era suscettibile di impiego tale da garantirgli un risultato economico migliore rispetto al canone originariamente pattuito. (Nell'enunciare il principio di cui in massima, la S.C. ha ritenuto infondata la pretesa del ricorrente di parametrare il maggior danno all'utile di gestione dell'impresa agricola conseguito dall'affittuario nel periodo di protrazione dell'occupazione del fondo, e ciò in mancanza della previa dimostrazione dell'esistenza, in capo al concedente, sia della capacità per l'esercizio professionale dell'attività di imprenditore agricolo, sia della titolarità di un'azienda agricola, quest'ultima non risolvendosi esclusivamente nella disponibilità di una superficie di terreno, ma richiedendo la disponibilità anche di ulteriori strumenti) (*Cass. 10485/2001*).

Nel codice civile tra le norme sulla locazione e quelle sull'affitto, compreso l'affitto d'azienda, corre il rapporto tipico tra norme generali e norme speciali, per cui se la fattispecie non è regolata da una norma specificamente prevista per l'affitto dovrà farsi ricorso alla disciplina generale sulla locazione di cose, salva l'incompatibilità con la relativa normazione speciale. Conseguenza che la violazione da parte dell'affittuario dell'obbligo di restituzione all'affittante dell'azienda per scadenza del termine dà luogo a carico del primo a responsabilità a norma dell'art. 1591 c.c. dettato in tema di locazione, mancando nella disciplina dell'affitto una norma che regoli i danni per ritardata restituzione e non essendo incompatibile con la normazione speciale sull'affitto l'art. 1591 c.c. (*Cass. 2306/2000*).

2. Forme della costituzione in mora

In tema di rilascio dell'immobile locato, l'adozione da parte del conduttore di modalità aventi valore di offerta non formale, ai sensi dell'art. 1220 cod. civ., pur non essendo sufficiente a costituire in mora il locatore, è tuttavia idonea ad evitare la mora del conduttore circa l'esecuzione della sua prestazione e ad escludere, quindi, il prodursi dei relativi effetti – in particolare il sorgere dell'obbligazione di risarcimento del danno per il ritardo –, mentre l'unico mezzo per costituire in mora il creditore e provocare la liberazione del conduttore dall'obbligo di pagamento del canone è costituito dall'offerta formale di riconsegna, ai sensi dell'art. 1216 cod. civ. (*Cass. 13345/2006*).

In tema di rilascio dell'immobile locato, l'adozione da parte del Conduttore, di modalità aventi valore di offerta non formale, ai sensi dell'art. 1220 cod. civ.,



pur non essendo sufficiente a costituire in mora il locatore, è tuttavia idonea ad evitare la mora del conduttore circa l'esecuzione della sua prestazione e ad escludere, quindi, il prodursi dei relativi effetti – in particolare il sorgere dell'obbligazione di risarcimento del danno per il ritardo –, mentre l'unico mezzo per costituire in mora il creditore e provocare la liberazione del conduttore dall'obbligo di pagamento del canone, è costituito dall'offerta formale di riconsegna, ai sensi dell'art. 1216 cod. civ. (Cass. 3184/2006).

L'unico mezzo per costituire in mora il creditore e provocare la liberazione del conduttore dall'obbligo di pagamento del canone di locazione è rappresentato dalla offerta formale di riconsegna per intimazione, ai sensi dell'articolo 1216 del c.c., seguita, nel caso di rifiuto, dalla nomina di un sequestratario e dalla consegna a questo della cosa dovuta (Cass. 19308/2005).

In tema di contratto di locazione, ai fini dell'emissione della richiesta pronunzia costitutiva di risoluzione del contratto per morosità il giudice deve valutare la gravità dell'inadempimento del conduttore anche alla stregua del suo comportamento successivo alla proposizione della domanda. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che non aveva ritenuto sufficientemente grave l'inadempimento, atteso che in udienza il conduttore aveva offerto il pagamento dell'unico canone rispetto al quale era in mora e delle spese) (Cass. 6518/2004).

L'esclusione della mora del conduttore nella restituzione dell'immobile locato, che può avere luogo per effetto di un'offerta non formale dell'immobile stesso, ai sensi dell'articolo 1220 del c.c., vale a preservarlo dalla responsabilità per il ritardo e, quindi, a escludere, nel conduttore stesso, solo l'obbligo di corrispondere al locatore, a titolo risarcitorio, il maggior danno, ossia un compenso superiore al canone stabilito nel contratto ormai cessato. Una detta offerta, peraltro, non è idonea a escludere l'obbligo, per il conduttore, del pagamento del solo canone, correlato al fatto stesso del permanere nella detenzione della cosa e dovuto in forza di un rapporto ex lege, genericamente collegato a quello contrattuale, del quale peraltro ripete solo l'assenza minimale, senza che rilevi, a tale fine, che il conduttore smetta, per sua scelta, di usare l'immobile secondo la sua destinazione convenuta, non essendo in suo potere, per sua unilaterale determinazione, rendere gratuita una detenzione pattuita come onerosa (Cass. 1941/2003).

L'esclusione, per effetto di una offerta non formale ex art. 1220 c.c. della mora



del conduttore nella restituzione dell'immobile locato vale a preservarlo dalla responsabilità per il ritardo, e, quindi, ad escludere la sussistenza in capo allo stesso dell'obbligo di corrispondere al locatore, a titolo risarcitorio, il "maggiore danno", ossia un compenso superiore al canone stabilito nel contratto ormai cessato, ma non esclude anche il pagamento del canone, senza che rilevi in contrario la circostanza che il conduttore eventualmente abbia smesso di usare l'immobile secondo la destinazione convenuta, potendo costui sottrarsi al pagamento solo attraverso la riconsegna dell'immobile al locatore o l'offerta formale dello stesso ai sensi dell'art. 1216 c.c., con il risultato di costituire in mora accipiendi il locatore e liberarsi definitivamente della sua obbligazione (*Cass. 1941/2003*).

3. Mora restitutoria

In tema di locazioni, il maggior danno di cui all'art. 1591 c.c., richiede la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato, nel non averlo potuto utilizzare direttamente e tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente, o in altre situazioni pregiudizievoli, in relazione alle quali assumano rilevanza le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione e l'epoca della relativa possibile utilizzazione (*Trib. Roma 30/1/2008*). La condanna del conduttore in mora nella restituzione dell'immobile locato al risarcimento del maggior danno, a norma dell'art. 1591 c.c., esige la prova specifica dell'esistenza di tale danno e del suo concreto ammontare ed il relativo onere incombe al locatore, il quale deve fornire idonea dimostrazione che, a causa del ritardo nella restituzione della cosa, il suo patrimonio ha subito una diminuzione - ravvisabile nella circostanza di non aver potuto affittare a canone più elevato, o vendere l'immobile a condizioni vantaggiose - e dimostrabile attraverso la prova dell'esistenza di ben precise proposte d'affitto o di acquisto, ovvero di altri, concreti propositi di utilizzazione. A tal fine, pertanto, il locatore non può limitarsi a dedurre, genericamente, che il bene locato era suscettibile di un impiego economicamente migliore del canone originariamente pattuito, ma deve dare la prova secondo le regole ordinarie e può avvalersi anche di presunzioni dotate dei requisiti di cui all'art. 2729 c.c., purché consentano di ritenere l'esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsi il godimento dell'immobile dietro un corrispettivo più vantaggioso per il locatore (*Cass. 20589/2007*).



L'obbligo di risarcire il maggior danno, posto dall'art. 1591 cod. civ., a carico del conduttore in mora nella riconsegna della cosa locata, presuppone la specifica prova di una effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto utilizzare direttamente e tempestivamente il bene, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente o in altre analoghe situazioni pregiudizievoli, la cui prova incombe al locatore, tenuto a dimostrare l'esistenza di ben determinate proposte di locazione o di acquisto e di concreti propositi di utilizzazione. Il canone convenuto costituisce, quindi, solo il parametro di riferimento per la quantificazione del danno minimo da risarcire, poichè, versando il relativo importo, il conduttore che continua ad occupare l'immobile dopo la cessazione del contratto non adempie all'obbligazione di "dare il corrispettivo nei termini convenuti" (ai sensi dell'art. 1587, n. 2, cod. civ.), bensì risarcisce un danno da mora, così adempiendo ad un'obbligazione risarcitoria che si sostituisce a quella contrattuale. Ne consegue che, vertendosi in tema di risarcimento del danno, ed essendo il risarcimento correlato al danno effettivamente subito, l'importo dovuto dall'occupante, non più a titolo di canone, ma di risarcimento per la protratta occupazione, deve essere correlato al periodo di effettiva occupazione (*Cass. 2525/2006*).

La natura contrattuale della responsabilità del conduttore per il ritardo nella restituzione della cosa locata (prevista dall'articolo 1591 del c.c.) non consente l'automaticità del risarcimento sulla base del valore locativo presumibilmente ricavabile dalla locazione dell'immobile, ma presuppone la specifica prova di una effettiva lesione del patrimonio del locatore, su cui grava l'onere di provare l'esistenza di ben determinate proposte di locazione per un corrispettivo più elevato di quello dovuto sulla base del corrispettivo contrattuale o di altri concreti propositi di utilizzazione (*Cass. 268/2005*).

Il maggior danno che il locatore assuma di aver subito per effetto della morosità del conduttore e del mancato, tempestivo rilascio dell'immobile locato (art. 1591 c.c.), scaturendo da una fonte di responsabilità "ex contractu", va rigorosamente provato, nella sua sussistenza e nel suo concreto ammontare, dal locatore medesimo, sul presupposto che l'obbligo risarcitorio non sorge automaticamente, in base al valore locativo presumibilmente ricavabile dall'astratta configurabilità dell'ipotesi di locazione o vendita del bene, ma va accertato in relazione alle concrete condizioni e caratteristiche dell'immobile stesso, alla sua ubicazione, alla sua possibilità di utilizzazione, onde far emergere il verifi-



carsi di una lesione effettiva nel patrimonio del locatore, ravvisabile nella circostanza del non aver potuto locare o alienare il bene a condizioni vantaggiose, e dimostrabile attraverso la prova dell'esistenza di ben precise proposte di locazione o di acquisto, ovvero di altri, concreti propositi di utilizzazione (*Cass. 21581/2004*).

In tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio dell'immobile locato, che ha natura contrattuale, il diritto del locatore al risarcimento del maggior danno di cui all'art. 1591 c.c. non sorge automaticamente, sulla base del raffronto tra un potenziale canone di mercato ricavabile da una nuova locazione e quello corrisposto dal conduttore al momento del rilascio, per cui il mero fatto del ritardo può legittimare soltanto una condanna generica al risarcimento, richiedendosi per contro, in sede di liquidazione del danno, che il locatore dimostri, con qualsiasi mezzo, e quindi anche per presunzioni, l'esistenza di un'effettiva lesione del suo patrimonio, in rapporto alle condizioni dell'immobile, alla sua ubicazione ed alle possibilità di specifica attuale utilizzazione, nonché all'esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsene il godimento dietro corrispettivo (nella specie, la Suprema corte ha cassato la pronunzia di merito che, per il periodo di protratta occupazione dell'immobile dopo la scadenza del termine ex art. 56 L. n. 392 del 1978, aveva ritenuto automatica la sussistenza del maggior danno ex art. 1591 c.c. in base al raffronto tra il canone corrisposto dal conduttore in mora nella riconsegna e quello virtualmente ricavabile da una nuova locazione, liquidandolo, per di più, nell'intera misura di quest'ultimo, senza tenere conto degli importi già versati dal conduttore a titolo di corrispettivo per il periodo di ritardato rilascio (*Cass. 14624/2004*).

L'obbligo di risarcire il maggior danno a carico del conduttore in mora nella riconsegna dell'immobile locato integra un'ipotesi di responsabilità contrattuale e presuppone che il locatore riesca a dimostrare il prodursi di un'effettiva lesione nel proprio patrimonio. Tale lesione è ravvisabile nella circostanza della mancata vendita o locazione dell'immobile a condizioni più vantaggiose sempre che il locatore dia prova dell'esistenza di ben precise proposte di affitto o di acquisto (*Cass. 9545/2002*).

La condanna dell'affittuario di fondo rustico in mora nella restituzione dello stesso al risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 1591 c.c. - norma dettata per la locazione ma applicabile anche all'affitto, mancando nella disciplina di quest'ultimo una regolamentazione specifica dei danni per ritardata resti-



tuzione e non essendo detto art. 1591 incompatibile con la normazione speciale sull'affitto – esige la prova specifica, il cui onere incombe sul concedente, dell'esistenza di tale danno e del suo concreto ammontare, atteso che l'obbligo risarcitorio in questione non sorge automaticamente per effetto del ritardo, ma va accertato in relazione ad effettive possibilità di impiego del fondo e a concreti propositi di utilizzazione, sicchè il concedente non può limitarsi a dedurre, genericamente, il maggior utile, rispetto al canone, che avrebbe potuto percepire utilizzando direttamente il bene (*Cass. 2964/2002*).

Il maggior danno che il locatore assuma di aver subito per effetto della morosità del conduttore e del mancato, tempestivo rilascio dell'immobile locato (art. 1591 c.c.), scaturendo da una fonte di responsabilità "ex contractu", va rigorosamente provato, nella sua sussistenza e nel suo concreto ammontare, dal locatore medesimo, sul presupposto che l'obbligo risarcitorio non sorge automaticamente, in base al valore locativo presumibilmente ricavabile dalla astratta configurabilità della ipotesi di locazione o vendita del bene, ma va accertato in relazione alle concrete condizioni e caratteristiche dell'immobile stesso, alla sua ubicazione, alla sua possibilità di utilizzazione, onde far emergere il verificarsi di una lesione effettiva nel patrimonio del locatore, ravvisabile nella circostanza del non aver potuto locare o alienare il bene a condizioni vantaggiose, e dimostrabile attraverso la prova dell'esistenza di ben precise proposte di locazione o di acquisto, ovvero di altri, concreti propositi di utilizzazione (*Cass. 4864/2000*).

La condanna del conduttore dell'immobile in mora nella restituzione dello stesso al risarcimento del maggior danno a norma dell'art. 1591 c.c. esige la prova specifica della esistenza di tale danno: il relativo onere spetta al locatore. (Nella fattispecie, in cui il conduttore aveva sublocato l'immobile per un canone più elevato di quello da lui versato all'originario locatore, la S.C., alla stregua del principio indicato in massima, ha cassato la decisione della Corte di merito che aveva fatto derivare la esistenza del maggior danno automaticamente dal vantaggio tratto dal conduttore in virtù della differenza tra il canone a lui versato dal subconduttore e quello da lui stesso corrisposto al locatore, senza alcuna dimostrazione da parte di quest'ultimo della propria concreta possibilità, e reale intenzione, di continuare il rapporto con il subconduttore, conseguendo il nuovo, più vantaggioso canone) (*Cass. 1645/2000*).

Il maggior danno che il locatore assuma di aver subito per effetto della morosità



del conduttore e del mancato, tempestivo rilascio dell'immobile locato (art. 1591 c.c.), scaturendo da una fonte di responsabilità "ex contractu", va rigorosamente provato, nella sua sussistenza e nel suo concreto ammontare, dal locatore medesimo, sul presupposto che l'obbligo risarcitorio non sorge automaticamente, sulla base del valore locativo presumibilmente ricavabile dalla astratta configurabilità della ipotesi di locazione o vendita del bene, ma va accertato in relazione alle concrete condizioni e caratteristiche dell'immobile stesso, alla sua ubicazione, alla sua possibilità di utilizzazione, onde far emergere il verificarsi di una lesione effettiva, nel patrimonio del locatore, ravvisabile nella circostanza del non averlo potuto locare o alienare a condizioni vantaggiose, e dimostrabile attraverso la prova dell'esistenza di ben precise proposte di locazione o di acquisto, ovvero di altri, concreti propositi di utilizzazione. (Nella specie, la S.C., enunciando il suesposto principio di diritto, ha cassato la decisione del giudice di merito, che aveva fondato il convincimento della esistenza del danno sugli elementi di fatto della sicura - ma astratta - utilizzabilità dell'immobile a fini locativi e sulla valutazione del relativo canone da parte dell'UTE, ritenendo ciascuno di tali elementi inidonei perchè, rispettivamente, non attinente alla concreta sorte dell'immobile de quo, e perchè non dotato di valenza probatoria esaustiva, quanto al concreto verificarsi del pregiudizio, in mancanza di specifiche proposte di locazione a canone più elevato) (Cass. 4968/1997).

Una volta accertato che il conduttore abbia ingiustificatamente rifiutato di restituire l'immobile locatogli, questi non può addurre, a giustificazione del ritardo, la pendenza del giudizio nel quale aveva infondatamente eccepito la proroga del rapporto, ma deve rispondere dei danni eventualmente prodotti al locatore secondo la regola posta dall'art. 1591 c.c. (Cass. 5086/1996).

4. Prova del danno

La prova del maggior danno, di cui alla seconda parte dell'art. 1591 cod. civ., non sorge automaticamente, sulla base del valore locativo presumibilmente ricavabile dall'astratta configurabilità di ipotesi di locazione o vendita del bene, ma richiede, invece, la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato, nel non averlo potuto utilizzare direttamente e tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente o in altre analoghe situazioni pregiudizievoli. Detta prova incombe sul locatore, tenuto a



dar conto dell'esistenza di ben determinate proposte di locazione o di acquisto e di concreti propositi di utilizzazione (*Cass. 7499/2007*)

In tema di locazioni, il maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ. richiede la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato, nel non averlo potuto utilizzare direttamente e tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente, o in altre situazioni pregiudizievoli, in relazione alle quali assumano rilevanza le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione e l'epoca della relativa possibile utilizzazione (*Cass. 20829/2006*).

L'obbligo di risarcire il maggior danno, posto dall'art. 1591 c.c. a carico del conduttore in mora nella riconsegna della cosa locata, presuppone la specifica prova, da parte del locatore, di una effettiva lesione del suo patrimonio, consistente nel non avere potuto utilizzare direttamente il bene, nella perdita di occasioni ad un prezzo conveniente o in altre situazioni analoghe. In applicazione delle regole ordinarie, rientrano, tra i mezzi di prova consentiti, anche le presunzioni. Conseguentemente è legittimo presumere, dal fatto noto della avvenuta stipulazione di un nuovo contratto per un determinato canone mensile pochi mesi dopo il rilascio, il fatto ignoto della perdita di favorevoli occasioni di locazione già nel periodo in cui si era realizzata la mora del conduttore nella restituzione (*Cass. 13653/2006*).

In tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, il maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ. va provato in concreto dal locatore secondo le regole ordinarie, rientrando, quindi, tra i mezzi di prova consentiti anche la prova per presunzioni, sempre che queste presentino i requisiti previsti dall'art. 2729, primo comma, cod. civ., e permettano di ritenere dimostrato il fatto ignoto, con l'ulteriore specificazione che le presunzioni sono da considerare gravi, precise e concordanti, sia quando il fatto da provare segue a quelli noti in modo necessario secondo logica, sia quando ne derivi nella normalità dei casi, cioè secondo quanto in genere suole accadere. (Nella specie, la S.C., enunciando il suddetto principio, ha ritenuto che il giudice di appello aveva fatto, con motivazione adeguata, un corretto uso della prova presuntiva, desumendo da un fatto noto, costituito dall'avvenuta stipula di un nuovo contratto per un determinato canone mensile pochi mesi dopo il rilascio, il fatto ignoto della perdita di favorevoli occasioni di locazione nel periodo in cui si era realizzata la mora del condut-



tore nella restituzione, decorrente dalla data in cui era stata eseguita dal locatore l'offerta reale dell'indennità di avviamento) (Cass. 1224/2006).

La condanna del conduttore in mora nella restituzione dell'immobile locato al risarcimento del maggior danno, a norma dell'art. 1591 cod. civ., esige la prova specifica dell'esistenza di tale danno e del suo concreto ammontare. Il relativo onere incombe sul locatore – concedente, il quale deve fornire idonea dimostrazione che, a causa del ritardo nella restituzione della cosa, il suo patrimonio ha subito una diminuzione, ravvisabile nella circostanza di non aver potuto affittare l'immobile a condizioni più vantaggiose e dimostrabile attraverso la prova dell'esistenza di ben determinate proposte di locazione per un corrispettivo più elevato di quello dovuto sulla base del corrispettivo contrattuale ovvero di altri, concreti propositi di utilizzazione (Cass. 14753/2005).

In tema di quantificazione legale del danno subito dal locatore per il periodo intercorrente tra la data della sentenza di rilascio dell'immobile e quella dell'effettiva riappropriazione del bene, va osservato: a) il conduttore è tenuto a corrispondere al locatore, ai sensi dell'articolo 1591 del c.c., quello determinato con la prevista maggiorazione del canone nella misura del quinto oltre aggiornamenti e accessori; b) detto importo è dovuto per tutto il periodo di sospensione delle esecuzioni e sino all'effettivo rilascio; c) per il periodo sino al termine della sospensione ope legis delle esecuzioni (o per quello giudizialmente fissato per il rilascio, ex articolo 56 della legge n. 392 del 1978) la corresponsione dell'ultimo canone così maggiorato esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno ex articolo 1591, seconda parte, del c.c., pure in costanza di prova dell'esistenza di un più grave pregiudizio fornita dal locatore; d) per il periodo intercorrente tra la scadenza della sospensione ope legis e la data dell'effettivo rilascio, il locatore, ove ne abbia offerto la prova, può pretendere il risarcimento del maggior danno subito, rispetto a quello quantificato ex lege dall'articolo 1 bis della legge n. 61 del 1989. (Cass. 14624/2004).

In materia di locazioni di immobili urbani, in tema di maggior danno ex art. 1591 c.c. è ammissibile la prova per presunzioni (con i requisiti della gravità, precisione e concordanza richiesti dall'art. 2729 c.c., primo comma), le quali non possono essere peraltro invocate in astratto, al solo scopo di provare l'esistenza di un maggior canone di mercato, ma debbono essere idonee a dare in concreto la prova del danno derivante al locatore dal fatto provato, dal quale si risale poi al fatto ignoto (nell'affermare il suindicato principio la S.C. ha cas-



sato la sentenza del giudice del gravame di merito che, in tema di nuova locazione di immobile urbano già assoggettato alla legge n. 392 del 1978, aveva ommesso di esaminare le censure di parte concernenti l'utilizzabilità e la rilevanza delle presunzioni in ordine alle circostanze che le vere e proprie trattative per la stipulazione di una nuova locazione con terzi si instaurano normalmente solo quando sussiste la sufficiente certezza circa l'epoca dell'effettivo rilascio dell'immobile ancora occupato, nonché relative al fatto che, nel passaggio da un sistema di rigido vincolismo del canone a quello di maggiore autonomia dei c.d. patti in deroga di cui alla legge n. 359 del 1992, il terzo interessato alla nuova locazione offre un corrispettivo normalmente superiore all'importo dell'equo canone, in base ad una proposta suscettibile pertanto di più probabile accettazione) (Cass. 13628/2004).

La totale distruzione dell'immobile locato a seguito di incendio comporta, secondo i principi generali, l'estinzione del rapporto di locazione per l'impossibilità del conduttore di continuare a godere del bene locato, ed inoltre l'obbligo del conduttore di risarcire il danno conseguente al perimento del bene, a meno che non riesca a provare che l'immobile sia perito per causa a lui non imputabile; il danno risarcibile è comprensivo sia del danno emergente derivante dalla perdita o dal deterioramento della cosa locata, sia del lucro cessante; in relazione all'ammontare del risarcimento dovrà aversi riguardo alle circostanze del caso concreto e, in particolare, alla scadenza contrattuale, nel senso che tale limite potrà essere superato solo se la restituzione (ancora possibile) dell'immobile sia stata successiva alla scadenza, ovvero il risarcimento potrà essere inferiore se la restituzione sia avvenuta in epoca precedente alla scadenza stessa, tenuto conto del fatto che la restituzione non necessariamente coincide con il limite temporale cui deve aversi riguardo ai fini della liquidazione del danno da lucro cessante, dovendo il giudice tener conto anche del tempo necessario al ripristino della cosa in modo che sia di nuovo idonea a fornire al locatore le utilità che poteva offrire prima che fosse danneggiata per fatto imputabile al conduttore (Cass. 9199/2003).

Il conduttore deve restituire la cosa locata allorché il contratto sia cessato per la perdita o per il deterioramento della cosa stessa di gravità tale da aver comportato la risoluzione del contratto. In tal caso il locatore deve essere indennizzato di tutte le conseguenze pregiudizievoli subite, incluso il mancato guadagno, insito nella mancata restituzione, a causa della perdita o del deterioramento della



cosa locata, imputabile al conduttore, esclusi solo i danni che il locatore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza ex articolo 1227 del c.c.. La restituzione, tuttavia, non necessariamente coincide col limite temporale cui deve aversi riguardo ai fini della liquidazione del danno da lucro cessante, dovendo il giudice tener conto anche del tempo necessario al ripristino della cosa in modo che sia di nuovo idonea a fornire al locatore le utilità che poteva offrire prima che fosse danneggiata per fatto imputabile al conduttore (*Cass. 9199/2003*).

In tema di locazione, il ritardo nell'esecuzione dell'obbligo di rilasciare l'immobile costituisce un comportamento antigiuridico del conduttore, che legittima la condanna generica al risarcimento dei danni (salvo il relativo onere probatorio a carico del locatore in sede di liquidazione), mentre l'obbligo del locatore di restituire il deposito cauzionale sussiste solo se il conduttore ha integralmente adempiuto le proprie obbligazioni; pertanto, qualora (come nella specie) il locatore abbia agito per i danni da inadempimento del conduttore, da liquidarsi in separata sede, il suo obbligo restitutorio sarà esigibile solo all'esito del relativo giudizio (*Cass. 9160/2002*).

È inammissibile l'espletamento di una consulenza tecnica diretta ad accertare il canone di mercato dei contratti di locazione, al fine di provare il maggior danno per la mancata restituzione del bene locato (*Cass. 3327/2002*).

La condanna dell'affittuario dell'immobile in mora nella restituzione dello stesso al risarcimento del maggior danno a norma dell'art. 1591 c.c. esige la prova specifica dell'esistenza di tale danno e del suo concreto ammontare; il relativo onere incombe sul locatore – concedente, il quale deve fornire idonea dimostrazione che, a causa del ritardo nella restituzione della cosa, il suo patrimonio ha subito una diminuzione patrimoniale – ravvisabile nella circostanza del non aver potuto affittare o vendere l'immobile a condizioni vantaggiose e dimostrabile attraverso la prova dell'esistenza di ben precise proposte di affitto o di acquisto, ovvero di altri, concreti propositi di utilizzazione – mentre non può limitarsi a dedurre, genericamente, che il bene locato era suscettibile di impiego tale da garantirgli un risultato economico migliore rispetto al canone originariamente pattuito. (Nell'enunciare il principio di cui in massima, la S.C. ha ritenuto infondata la pretesa del ricorrente di parametrare il maggior danno all'utile di gestione dell'impresa agricola conseguito dall'affittuario nel periodo di protrazione dell'occupazione del fondo, e ciò in mancanza della previa dimostrazione dell'esistenza, in capo al concedente, sia della capacità per l'esercizio professionale dell'attività



di imprenditore agricolo, sia della titolarità di un'azienda agricola, quest'ultima non risolvendosi esclusivamente nella disponibilità di una superficie di terreno, ma richiedendo la disponibilità anche di ulteriori strumenti) (Cass. 10485/2001). L'azione di risarcimento danni per ritardata restituzione dell'immobile alla scadenza del rapporto locatizio ha natura contrattuale (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione del giudice di merito che, individuata una detenzione senza titolo, aveva escluso l'applicabilità dell'art. 1591 c.c. (Cass. 2328/2000).

L'obbligo di risarcire il maggior danno posto dall'art. 1591 c.c. a carico del conduttore in mora nella riconsegna della cosa locata integra un caso di responsabilità contrattuale e presuppone la specifica prova, a carico del locatore, di una effettiva lesione del patrimonio consistente, per esempio, nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato, nel non aver potuto utilizzare direttamente e tempestivamente il bene, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente od in altre analoghe situazioni pregiudizievoli (Cass. 1133/1999).

L'obbligo di risarcire il maggior danno, posto dall'art. 1591 c.c. a carico del conduttore in mora nella restituzione della cosa locata, non comporta una automaticità del risarcimento sulla base del valore locativo presumibilmente ricavabile dalla locazione dell'immobile, ma presuppone la specifica prova di una effettiva lesione del patrimonio del locatore che ha, pertanto, l'onere di provare l'esistenza di ben determinate proposte di locazione per un canone più elevato di quello dovuto sulla base del corrispettivo contrattuale e di concreti propositi di utilizzazione, per cui risulta incongruo ed ininfluyente il ricorso agli indici Istat, o l'espletamento di una consulenza tecnica sull'ammontare dei canoni correnti di mercato ed inammissibile una liquidazione equitativa del danno ex art. 1226 c.c. che presuppone la raggiunta prova dell'esistenza stessa del danno (Cass. 6359/1995).

5. La disciplina degli immobili urbani

Nei rapporti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, in cui l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuto versamento della indennità per l'avviamento commerciale, ex artt. 34, comma 3, e 69, comma 8, della legge n. 392 del 1978, fin quando tale corrispondenza non avvenga, anche solo nella forma dell'offerta reale non accettata, la



ritenzione dell'immobile da parte del conduttore avviene "de iure" e rappresenta la causa di giustificazione impeditiva dell'adempimento alla scadenza, dell'obbligo di consegna, con la conseguenza che non insorgono la mora nella riconsegna ed il conseguente obbligo di risarcimento ai sensi dell'art. 1591 c.c. (*Cass. 24285/2017*).

In materia di locazione l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale discende, oltre che dalla natura dell'attività esercitata dal conduttore nei locali, dal presupposto obiettivo della cessazione del rapporto locatizio non dovuta a fatto del conduttore e non può ritenersi esclusa per effetto del mancato pagamento, da parte di questi, di alcune mensilità nel corso della fase occupativa dell'immobile, successivamente alla cessazione del contratto di locazione (*Cass. 10261/2015*).

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dagli artt. 27 e 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, e non anche al risarcimento del maggior danno, rimanendo irrilevante, al riguardo, che sia scaduto o meno il termine previsto dall'art. 56 della suddetta legge (*Cass. 5661/2010*).

Con riferimento all'art. 7 del d.l. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, nella legge 21 febbraio 1989, n. 61 (che in relazione alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione di cui all'art. 27 della legge n. 392 del 1978 dispone, nel primo comma, la sospensione sino al 31 dicembre 1989, dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione alla scadenza del periodo transitorio, prevedendo - inoltre - nel secondo comma, che, per il periodo di sospensione, la somma dovuta ai sensi dell'art. 1591 cod. civ. è pari all'ultimo canone corrisposto, aumentato del 100 per cento), la percezione da parte del locatore dell'aumento del canone è condizionata alla previa offerta, da parte sua ed in favore del conduttore, dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, sicchè, una volta avvenuta tale offerta, il conduttore, versando in mora nella restituzione della cosa locata, può scegliere se percepire l'indennità e restituire la cosa, così rinunciando alla sospensione legale del provvedimento di rilascio, oppure rimanere nella detenzione della cosa stessa fino alla sospensione della cessazione legale, corrispondendo al locatore il raddoppio del canone. Tale soluzione, da un lato, non determina alcuna ingiustificata disparità



di trattamento, rilevante ai sensi dell'art. 3 Cost., tra conduttori aventi diritto all'indennità e quelli che non possono invocare tale tutela, versandosi in situazioni oggettivamente diverse; dall'altro, non comporta la sovrapposizione della disciplina della sospensione "ex lege" a quella generale di cui alla legge n. 392 del 1978, avendo la prima efficacia strettamente processuale (*Cass. s.u. 23198/2009*).

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dagli artt. 27 e 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (e, in regime transitorio, dagli artt. 68, 71 e 73 della stessa legge), il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, e non anche al risarcimento del maggior danno (*Cass. 15721/2006*).

In tema di locazioni di immobili urbani a uso non abitativo, la disposizione dell'articolo 34 della legge sull'equo canone, secondo cui l'esecuzione del provvedimento di rilascio dopo la cessazione del rapporto è condizionata al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, non si limita a prevedere un mero diritto di ritenzione a favore del conduttore, ma regola un effetto del rapporto di interdipendenza fra le reciproche obbligazioni di consegna dell'immobile e di pagamento dell'indennità, che rende la prima inesigibile per difetto di contemporaneo adempimento o di offerta di adempimento dell'obbligazione dell'altra parte. Ne consegue che, fino a quando non sia stata corrisposta, ovvero offerta l'indennità, il conduttore ha diritto di protrarre la detenzione e il godimento dell'immobile per l'esercizio della sua attività commerciale, senza che da tale attività possa derivare alcuna responsabilità a suo carico a titolo di maggior danno ex art. 1591 del codice civile (*Cass. 14814/2004*).

In tema di locazione degli immobili urbani, la quantificazione legale del danno subito dal locatore per il mancato rilascio dell'immobile da parte del conduttore contenuta nell'art. 7, 2° comma, L. n. 61 del 1989 (il quale prevede che per il periodo di sospensione la somma dovuta ai sensi dell'art. 1591 c.c. è pari all'ultimo canone corrisposto, aumentato del cento per cento), in conformità alla interpretazione datane dalla corte cost., con sentenza n. 482 del 2000, deve essere interpretata restrittivamente, ritenendone strettamente circoscritta l'operatività al periodo di sospensione legale dell'esecuzione degli sfratti stabilita nel 1° comma dello stesso articolo di legge, mentre per il periodo immediatamente



successivo torna ad applicarsi la disciplina stabilita in via generale dall'art. 1591 c.c. (*Cass. 11000/2003*).

In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo dei quali sia stato disposto il rilascio, sino a quando non venga corrisposta l'indennità di avviamento di cui all'art. 69 della legge n. 392 del 1978 o ne sia stata effettuata l'offerta reale, il conduttore ha il diritto di ritenere la cosa locata. In tale situazione, se il rifiuto del pagamento è ingiustificato, o se l'offerta di pagamento non è adeguata, il conduttore che esercita la ritenzione non può essere considerato in mora (*Cass. 11761/2002*).

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, l'art. 1591 c.c., non derogato da alcuna norma speciale, trova applicazione sin dalla data della scadenza legale o convenzionale del contratto, sicchè da tale data il conduttore va considerato in mora ove non restituisca l'immobile locato, con conseguente obbligo di risarcire il danno; nè la mora è esclusa ove la data di rilascio dell'immobile venga fissata dal giudice, ai sensi dell'art. 56 della legge n. 392 del 1978, in epoca successiva alla data di scadenza del contratto o venga prorogato lo sfratto in base alle leggi speciali di graduazione (*Cass. 10560/2002*).

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali, la subordinazione, ai sensi dell'art. 34 l. 27 luglio 1978 n. 392, della esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato, al pagamento della indennità di avviamento, non esclude la permanenza dell'obbligo del conduttore di continuare a pagare il canone fino alla riconsegna del bene, anche se abbia cessato di utilizzarlo e si limiti a detenerlo, salvo che, con comportamento conformato alla buona fede, egli ne abbia offerto la restituzione al locatore nelle forme e per gli effetti di cui all'art. 1216 c.c. e all'art. 1209 c.c., mediante cioè atto notificato al creditore "nelle forme prescritte per gli atti di citazione", e quindi a mezzo di ufficiale giudiziario, non essendo a tale fine viceversa idonea l'intimazione a riceverlo inviata al locatore a mezzo lettera raccomandata; quest'ultima vale peraltro quale offerta non formale ai sensi dell'art. 1220 c.c. e, se illegittimamente rifiutata dal locatore, esclude la mora del conduttore nell'adempimento dell'obbligo di restituzione (cosicché per tale aspetto essa è parificabile all'offerta formale), e conseguentemente esclude per il conduttore, l'obbligo di pagare al locatore il corrispettivo convenuto previsto dall'art. 1591 c.c., riferendosi detta norma espressamente al "conduttore in mora" (*Cass. 6090/2002*).

In tema di locazione di immobili urbani, il pagamento del canone in misura in-



feriore a quella convenzionalmente stabilita integra inadempimento grave secondo la valutazione fattane dal legislatore con l'art. 2 d.l. 30 dicembre 1988 n. 551, conv. in l. 21 febbraio 1989 n. 61, quando l'importo complessivo superi, anche se riferito agli oneri accessori, quello di due mensilità di affitto, anche se il conduttore abbia ritenuto di giustificare il suo comportamento con il fatto di essere titolare di un credito per restituzione di somme pagate in più del dovuto (*Cass. 12527/2000*).

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dagli art. 27 e 34 l. 27 luglio 1978 n. 392 (e, in regime transitorio, dagli art. 68, 71 e 73 della stessa legge), il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, e non anche al risarcimento del maggior danno (*Cass. 1177/2000*).

In tema di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, l'art. 7, comma 2, del d.l. n. 551 del 1988, convertito nella l. n. 61 del 1989, il quale prevede, nelle ipotesi in cui la data fissata nel provvedimento per il rilascio del bene ricada nel periodo di sospensione della esecuzione di tali provvedimenti indicato dal comma 1 dello stesso art. 7, che il locatore debba essere compensato della ritardata eseguibilità del rilascio col pagamento del doppio del canone, non ha inteso sopprimere la tutela assicurata al conduttore dall'art. 34 della l. n. 392 del 1978, che condiziona il rilascio dell'immobile locato alla corresponsione in favore del conduttore della indennità di avviamento, e, pertanto, deve ritenersi applicabile nelle sole ipotesi in cui la esecuzione del rilascio abbia trovato ostacolo esclusivo nella sospensione, di carattere generale, e temporaneo, di tutti i provvedimenti di rilascio di cui al predetto comma 1 dell'art. 7, e non anche nei casi in cui la esecuzione del rilascio non avrebbe potuto comunque avere luogo a causa del mancato pagamento della indennità di avviamento (*Cass. 5098/1999*).

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, qualora la data di rilascio ricada nella sospensione dell'esecuzione prevista dall'art. 7 d.l. n. 551 del 1988, conv. nella l. n. 61 del 1989, il conduttore è tenuto, per tutto il periodo di operatività della predetta sospensione, a corrispondere al locatore l'indennità di occupazione, nella misura prevista dal comma 2 del citato art. 7, a nulla rilevando che non gli sia ancora stata corrisposta, nè offerta, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, spettantegli a norma dell'art. 34



l. n. 392 del 1978, in quanto, nell'indicato periodo di sospensione, il provvedimento di rilascio non è eseguibile per cause diverse e indipendenti dalla mancata corresponsione dell'indennità per perdita di avviamento, con la conseguenza che, durante il periodo medesimo non può ritenersi gravante sul locatore l'onere di corrispondere la stessa (*Cass. 12419/1998*).

Il diritto all'indennità di avviamento commerciale (art. 34 l. 27 luglio 1978 n. 392) presuppone un rapporto di locazione in atto, legittimante il godimento "de iure" dell'immobile, e perciò non spetta se il conduttore, contravvenendo all'obbligo di restituzione (art. 1591 c.c.), permane nel godimento dell'immobile dopo la scadenza del contratto, pur se rispetta la data fissata nel provvedimento di rilascio (art. 56 stessa legge) (*Cass. 667/1998*).

In tema di locazione d'immobili urbani ad uso non abitativo, la disposizione dell'art. 34 della legge sull'equo canone (e per il periodo transitorio quella dell'art. 69, sia nel testo originario sia in quello di cui all'art. 1 d.l. 9 dicembre 1986 n. 832, conv. in l. 6 febbraio 1987 n. 15) secondo cui l'esecuzione del provvedimento di rilascio dopo la cessazione del rapporto è condizionata al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, non si limita a prevedere un mero diritto di ritenzione a favore del conduttore, ma regola un effetto del rapporto di interdipendenza fra le reciproche obbligazioni di consegna dell'immobile e quella di pagamento dell'indennità, che rende la prima inesigibile per difetto di contemporaneo adempimento o di offerta di adempimento dell'obbligazione dell'altra parte. Ne deriva che fino a quando non sia stata corrisposta l'indennità, il conduttore ha diritto di protrarre la detenzione e il godimento dell'immobile per l'esercizio della sua attività commerciale, senza che da tale attività possa derivare alcuna responsabilità a suo carico a titolo di maggiore danno ai sensi dell'art. 1591 c.c. (*Cass. 9747/1996*).

6. La disciplina del rilascio degli immobili urbani adibiti ad uso abitativo secondo la L. n. 431/1998

In tema di locazione di immobili urbani, a seguito della dichiarazione di parziale incostituzionalità dell'art. 6, comma sesto, della legge n. 431 del 1998 (che, in quanto destinata ad agevolare la transizione verso il regime pattizio delle locazioni, ha efficacia retroattiva ed è immediatamente applicabile ai giudizi in corso), per effetto della sentenza della Corte costituzionale n. 482 del 9 novembre 2000 che ha ritenuto illegittima la suddetta disposizione nella parte



in cui esimeva il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., anche nel periodo successivo alla scadenza del termine di sospensione dell'esecuzione stabilito "ope legis" o di quello giudizialmente fissato per il rilascio, sussiste l'obbligo del conduttore, durante i periodi di sospensione dell'esecuzione degli sfratti, di corrispondere la somma di cui all'art. 1 bis della legge n. 61 del 1989, e non altra diversa, per tutto il periodo effettivo di sospensione, e, dunque, fino all'effettivo rilascio, e non soltanto limitatamente al periodo di sospensione legalmente previsto, a prescindere dall'eventuale maggior danno sofferto dal locatore ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., che è dovuto, per il periodo intercorrente tra la scadenza della sospensione "ope legis" e la data del reale rilascio, solo nel caso in cui il locatore ne abbia offerto prova (*Cass. 821/2006*).

In tema di locazione di immobili urbani, la norma contenuta nell'art. 6, comma sesto, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, che ha introdotto una determinazione predeterminata e forfettaria del risarcimento del danno da occupazione illegittima degli immobili nella misura massima del 20% del canone di locazione, con esclusione di ogni altro risarcimento previsto dall'art. 1591 c.c. (salvo che nel periodo successivo alla scadenza del termine di sospensione dell'esecuzione stabilito "ope legis" o di quello giudizialmente fissato per il rilascio dell'immobile, in base alla sent. n. 482 del 2000 della Corte Costituzionale) è una norma eccezionale, di efficacia temporanea e destinata ad agevolare la transizione verso il nuovo regime pattizio delle locazioni, e, come tale avente efficacia retroattiva ed immediatamente applicabile ai giudizi in corso (*Cass. 14624/2004*).

Per il periodo intercorrente tra la data di scadenza del contratto e quella dell'effettivo rilascio dell'immobile urbano (comprendendovi il tempo stabilito per il rilascio ai sensi dell'art. 56, legge n. 392 del 1978 e il periodo di sospensione ex lege dell'esecuzione) il danno subito dal locatore deve forfettariamente essere calcolato ai sensi dell'art. 1-bis del D.L. n. 551 del 1988, salva la possibilità del locatore di ottenere l'integrale risarcimento del maggior danno per il periodo successivo alla scadenza della sospensione "ope legis" e la data dell'effettivo rilascio (*Cass. 15621/2002*).

In tema di locazione di immobili urbani, la dichiarazione di incostituzionalità "in parte qua" dell'art. 6 della legge n. 431 del 1998, - che, interpretando autenticamente la norma di cui all'art. 1 bis della legge n. 61 del 1989 (a mente della quale, dichiarata la cessazione della locazione, il conduttore, per tutto il



periodo di sospensione dell'esecuzione dello sfratto, era tenuto a corrispondere una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto al momento della cessazione del contratto maggiorato del quinto, oltre aggiornamenti Istat), sanciva, durante i periodi di sospensione delle esecuzioni degli sfratti, l'obbligo del conduttore di corrispondere la somma di cui al citato art. 1 bis, e non altra diversa, per tutto il periodo effettivo di sospensione (e, dunque, fino all'effettivo rilascio, e non soltanto limitatamente al periodo di sospensione "ope legis", a prescindere dall'eventuale maggior danno sofferto dal locatore) - comporta che, a tutt'oggi, il sistema normativo vigente in tema di quantificazione legale del danno subito dal locatore per il periodo intercorrente tra la data della sentenza di rilascio dell'immobile e quella dell'effettiva riappropriazione del bene risulta così delineato: 1) la quantificazione legale del danno che il conduttore è comunque tenuto a corrispondere al locatore ai sensi dell'art. 1591 c.c. è quella determinata con la prevista maggiorazione del canone nella misura del quinto oltre aggiornamenti ed oneri accessori; 2) detto importo è astrattamente dovuto per tutto il periodo di sospensione delle esecuzioni e sino all'effettivo rilascio; 3) per il periodo sino al termine della sospensione "ope legis" delle esecuzioni (o per quello giudizialmente fissato per il rilascio, ex art. 56 legge n. 392 del 1978), la corresponsione dell'ultimo canone così maggiorato esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno ex art. 1591 seconda parte c.c., pur in costanza di prova dell'esistenza di un più grave pregiudizio fornita dal locatore; 4) per il periodo intercorrente tra la scadenza della sospensione "ope legis" e la data dell'effettivo rilascio, il locatore (giusta sentenza della Corte cost. n. 482 del 2000), ove ne abbia offerto la prova, può pretendere il risarcimento del maggior danno subito, rispetto a quello quantificato "ex lege" ex art. 1 bis legge n. 61 del 1989 (*Cass. 15621/2002*).

La quantificazione legale, nella misura massima del venti per cento di maggiorazione del canone, del danno da mora nella riconsegna dell'immobile locato ad uso abitativo, prevista dall'art. 1 bis D.L. 551/1988 (convertito, con modifiche, nella L. 61/1989), trova applicazione non solo nel periodo di sospensione "ope legis" dell'esecuzione del rilascio previsto dall'art. 1 stesso D.L., ma per tutto il periodo di protratta occupazione dell'immobile, fino all'effettivo rilascio, come confermato dalla norma di interpretazione autentica di cui all'art. 6, comma 6, L. 431/1998: tale norma, nei limiti di operatività fissati da Corte Cost. n. 482/2000, comporta che la quantificazione legale del danno ex art. 1591 c.c.



comprende ininterrottamente il periodo tra la data di scadenza del contratto di locazione e quella del rilascio, in esso inclusi il tempo fissato per il rilascio ai sensi dell'art. 56 L. 392/1978, il periodo di sospensione "ope legis" in senso stretto dell'esecuzione degli sfratti e quello ulteriore necessario per la c.d. graduazione connessa alla concessione della forza pubblica, mentre, una volta che questa sia stata concessa, per l'ulteriore periodo di detenzione dell'immobile, il locatore può ottenere dal conduttore l'integrale risarcimento del maggior danno ex art. 1591 c.c. di cui dimostri la sussistenza (Cass. 15621/2002).



Art. 1592 c.c.

(Miglioramenti)

Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore.

SOMMARIO: 1. Consenso - 2. Obblighi a carico del conduttore - 3. Riconsegna - 4. Consistenza di inventario - 5. Approvazione scritta - 6. Riparazioni straordinarie - 7. Miglioramenti

1. Consenso

Grava sul conduttore che chieda l'indennità ex art. 1592 c.c. per i miglioramenti apportati alla cosa locata, l'onere di provare il consenso del locatore alla loro esecuzione, trattandosi di fatto costitutivo del preteso diritto (Cass. 14/2017).

Nel contratto di locazione, il diritto del conduttore alla indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell'art. 1592 c.c., che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore, e tale consenso, importando cognizione dell'entità, anche economica, e della convenienza delle opere, non può essere implicito, né può desumersi da atti di tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare le eseguite innovazioni, così che la mera consapevolezza (o la mancata opposizione) del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta dell'indennizzo (Cass. 2494/2009).

Nel caso in cui il conduttore chieda in via autonoma o in via riconvenzionale l'indennità di cui all'art. 1592 c.c., il consenso del locatore ai miglioramenti costituisce un fatto costitutivo del diritto fatto valere, quale "conditio sine qua non" per la proposizione e l'accoglimento della relativa domanda, per cui incombe al conduttore stesso l'onere di provare ex art. 2967 c. c. la sussistenza nella fattispecie del detto consenso (Cass. 17861/2007).

Con riguardo alle addizioni effettuate dal conduttore, se il locatore vi ha prestato consenso e queste, non separabili senza nocumento della cosa locata, costi-



tuiscano anche un miglioramento della cosa locata, comportando un incremento di valore della cosa stessa, il locatore non può pretenderne la rimozione ed il conduttore ha diritto all'indennità prevista dall'art. 1592 c. c., mentre qualora non vi sia stato il consenso, il conduttore non ha diritto ad alcuna indennità, a nulla rilevando che il locatore acquisisca le addizioni. Nel caso invece in cui le addizioni comportino deterioramento della cosa locata, il locatore può chiedere il risarcimento del danno in forma specifica mediante l'eliminazione da parte del conduttore delle opere da lui abusivamente eseguite (*Cass. 6094/2006*).

2. Obblighi a carico del conduttore

In tema di locazione ad uso non abitativo, non altera di per sé l'equilibrio contrattuale, in modo da configurare una elusione dell'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la previsione pattizia che pone a carico del conduttore, quali obbligazioni entrambi principali ed avvinte da nesso sinallagmatico, il pagamento del canone e l'esecuzione di talune opere di miglioramento e di addizione dell'immobile locato, là dove l'obbligazione di pagamento, nel rispetto dell'art. 32 della citata legge, sia determinata tenuto conto dell'altra prestazione, giacché, da un lato, ai sensi della medesima legge n. 392, la determinazione del canone è libera e, dall'altro, le disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 c. c., in quanto non imperative, sono derogabili dalle pattuizioni contrattuali, non costituendo, altresì, l'art. 1587 c. c. un ostacolo all'autonomia contrattuale nell'inserimento di altre obbligazioni di natura "principale" nell'unico contratto di locazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato risolto un contratto di locazione di un immobile, da adibire a camping, per inadempimento del conduttore all'obbligo di realizzare determinate opere di miglioramento dello stesso immobile, reputando siffatta obbligazione di carattere principale, unitamente a quella di pagamento del canone di locazione) (*Cass. 13245/2010*).

3. Riconsegna

In tema di locazione, nel sistema normativo delineato dall'art. 1592 c.c., la riconsegna della cosa da parte del locatario non va intesa quale condizione di proponibilità della domanda di indennità per i miglioramenti ma quale presupposto per un provvedimento favorevole o sfavorevole sulla domanda stessa, vale a dire per una pronuncia nel merito (*Cass. 17861/2007*).



4. Consistenza di inventario.

La disciplina dettata dagli artt. 1592 e 1593 c. c. in tema di miglioramenti ed addizioni all'immobile apportate dal conduttore, non trova applicazione nell'affitto di azienda, per il quale non è previsto uno "ius tollendi" in capo all'affittuario al termine del rapporto. Infatti, dal combinato disposto degli artt. 2561, quarto comma, e 2562 c.c., emerge che la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto, sia essa derivata da mutamenti quantitativi o soltanto qualitativi delle componenti aziendali (Cass. 10623/2007).

5. Approvazione scritta

Non costituisce clausola vessatoria a norma dell'art. 1341c.c. la clausola del contratto di locazione che esclude la corresponsione di un'indennità per i miglioramenti, atteso che la clausola in questione non è da ricomprendere tra quelle che prevedono una limitazione di responsabilità a favore di chi la ha predisposta, poiché non limita le conseguenze della colpa o dell'inadempimento, ne' tra quelle che stabiliscono limitazioni alla facoltà di proporre eccezioni o di agire in giudizio per ottenere l'adempimento dell'altra parte, ma agisce sul diritto sostanziale escludendo l'indennità per i miglioramenti, previsti dall'art. 1592 c. c.. con norma derogabile (Cass. 10425/2002).

6. Riparazioni straordinarie

Miglioramenti e addizioni apportati dal locatore sull'immobile locato - nella specie caldaia a metano, impianto di condizionamento e porta blindata - non rientrano nell'art. 23 legge 27 luglio 1978 n. 392 a norma del quale egli, per riparazioni straordinarie, può chiedere al conduttore un'integrazione del canone (Cass. 8298/1999).

7. Miglioramenti

Le norme, contenute negli artt. 1592 e 1593 c. c., sono applicabili anche alle accessioni operate dal conduttore che, originariamente separabili per la loro natura fisica, siano divenute giuridicamente inseparabili per disposizione di legge o per vincolo amministrativo, dovendosi ritenere che la volontà di legge, come attuata, si sia sostituita al consenso del locatore in ordine alle addizioni al proprio immobile, per la regolamentazione di più beni originariamente separabili



come entità indivisibile (nella fattispecie concreta il vincolo era stato imposto con decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali ai sensi dell'art. 2 della legge 1.6.1939 n. 1089 per la destinazione d'uso e gli arredi interni di un locale commerciale di particolare interesse artistico e storico ed era nata controversia alla cessazione del rapporto di locazione sulla sorte degli arredi e sul diritto all'indennizzo a favore del conduttore) (*Cass. 10959/1996*).

Il diritto del conduttore ad essere indennizzato per i miglioramenti apportati alla cosa locata a norma dell'art. 1592, comma primo, c.c.. postula che detti miglioramenti siano stati effettuati con il consenso del locatore, non essendo sufficiente a tal fine la sola scienza o la mancata opposizione del locatore medesimo (*Cass. 10884/1993*).

Il diritto del conduttore alla indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell'art. 1592 c.c., che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore; questo consenso, importando cognizione dell'entità anche economica e della convenienza delle opere, non può essere, però, implicito o desumersi da atti di tolleranza, ma deve risultare da una manifestazione esplicita od inequivoca di volontà, senza la quale deve ritenersi applicabile il principio generale stabilito dal predetto articolo, secondo cui il conduttore non ha diritto alla indennità per i miglioramenti apportati alla cosa senza il consenso del locatore (*Cass. 3166/1991*).



Art. 1593 c.c.

(Addizioni)

Il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore una indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Se le addizioni non sono separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme dell'articolo precedente.

SOMMARIO: 1. Consenso - 2. Deroga - 3. Diniego - 4. Obblighi - 5. Affitto - 6. Autorizzazione

1. Consenso

Grava sul conduttore che chieda l'indennità ex art. 1592 c.c. per i miglioramenti apportati alla cosa locata, l'onere di provare il consenso del locatore alla loro esecuzione, trattandosi di fatto costitutivo del preteso diritto (*Cass. 14/2017*).

Con riguardo alle addizioni effettuate dal conduttore, se il locatore vi ha prestato consenso e queste, non separabili senza nocumento della cosa locata, costituiscano anche un miglioramento della cosa locata, comportando un incremento di valore della cosa stessa, il locatore non può pretenderne la rimozione ed il conduttore ha diritto all'indennità prevista dall'art. 1592 c.c., mentre qualora non vi sia stato il consenso, il conduttore non ha diritto ad alcuna indennità, a nulla rilevando che il locatore acquisisca le addizioni. Nel caso invece in cui le addizioni comportino deterioramento della cosa locata, il locatore può chiedere il risarcimento del danno in forma specifica mediante l'eliminazione da parte del conduttore delle opere da lui abusivamente eseguite (*Cass. 6094/2006*).

2. Deroga

In tema di locazione, gli incrementi del bene locato, in applicazione del principio generale dell'accessione, divengono di proprietà del locatore, proprietario della cosa locata, pur con le specifiche modalità dettate dall'art. 1593 c.c. rimanendo, tuttavia, in facoltà delle parti di prevedere apposita clausola derogatrice volta ad escludere che il bene immobilizzato nel suolo sia ritenuto dal proprietario



di quest'ultimo; in presenza di tale accordo, pertanto, il contratto di locazione, per tutta la sua durata, costituisce titolo idoneo a impedire l'accessione, configurandosi il diritto del conduttore sul bene costruito come diritto non reale, che si estingue con il venir meno del contratto stesso e con il riespandersi del principio dell'accessione (*Cass. 2501/2013*).

3. Diniego

La disciplina normativa relativa alla locazione degli immobili ad uso non abitativo si applica anche alle cosiddette aree nude, qualora esse siano destinate allo svolgimento delle attività contemplate nei primi due commi dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Ne consegue che il recesso previsto dal successivo art. 29, lett. c), della medesima legge trova applicazione anche quando il locatore di un terreno ineditato sul quale il conduttore abbia costruito un immobile intenda edificare un nuovo immobile previa demolizione di quello esistente, ferma restando l'applicazione della disciplina, tuttora vigente, sui miglioramenti e le addizioni dettata dagli artt. 1592 e 1593 c. c. (Nella specie si trattava di area destinata alla distribuzione commerciale di carburanti sulla quale erano stati edificati dal conduttore due piccoli edifici ad uso bar e ricovero gestore) (*Cass. 29729/2011*).

4. Obblighi

In tema di locazione ad uso non abitativo, non altera di per sé l'equilibrio contrattuale, in modo da configurare una elusione dell'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la previsione pattizia che pone a carico del conduttore, quali obbligazioni entrambi principali ed avvinte da nesso sinallagmatico, il pagamento del canone e l'esecuzione di talune opere di miglioramento e di addizione dell'immobile locato, là dove l'obbligazione di pagamento, nel rispetto dell'art. 32 della citata legge, sia determinata tenuto conto dell'altra prestazione, giacché, da un lato, ai sensi della medesima legge n. 392, la determinazione del canone è libera e, dall'altro, le disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., in quanto non imperative, sono derogabili dalle pattuizioni contrattuali, non costituendo, altresì, l'art. 1587 c.c. un ostacolo all'autonomia contrattuale nell'inserimento di altre obbligazioni di natura "principale" nell'unico contratto di locazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato risolto un contratto di locazione di un immobile, da adibire



a camping, per inadempimento del conduttore all'obbligo di realizzare determinate opere di miglioramento dello stesso immobile, reputando siffatta obbligazione di carattere principale, unitamente a quella di pagamento del canone di locazione) (*Cass. 13245/2010*).

5. Affitto

La disciplina dettata dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. in tema di miglioramenti ed addizioni all'immobile apportate dal conduttore, non trova applicazione nell'affitto di azienda, per il quale non è previsto uno "ius tollendi" in capo all'affittuario al termine del rapporto. Infatti, dal combinato disposto degli artt. 2561, quarto comma, e 2562 c.c., emerge che la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto, sia essa derivata da mutamenti quantitativi o soltanto qualitativi delle componenti aziendali (*Cass. 10623/2007*).

6. Autorizzazione.

La necessità dell'autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali per la rimozione, dall'immobile ove sono allocati, di beni di interesse storico, artistico, archeologico o etnografico, non esclude l'interesse ad agire del locatore del medesimo per ottenerne il rilascio alla scadenza della locazione, incidendo la mancanza di tale autorizzazione soltanto sull'eseguibilità del relativo provvedimento, non precluso da alcun vincolo di destinazione dell'immobile all'uso esclusivo del conduttore al fine di garantire la continuazione dell'esercizio della connessa attività culturale, salva l'applicabilità della disciplina degli artt. 1592 e 1593 c. c. se i suddetti beni costituiscono, anche per il loro vincolo di destinazione volto a preservarne il valore storico e di civiltà, addizioni inseparabili dall'immobile (*Cass. 6814/2001*).



Art. 1594 c.c.

(Sublocazione o cessione della locazione)

Il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore.

Trattandosi di cosa mobile, la sublocazione deve essere autorizzata dal locatore o consentita dagli usi.

SOMMARIO: 1. Collegamento negoziale - 2. Liberazione del cedente - 3. Affitto di azienda - 4. Patti contrari - 5. Assegnatario - 6. Estensione delle norme relative al contratto di locazione

1. Collegamento negoziale

L'art. 36, L. n. 392 del 1978 - con norma speciale rispetto all'art. 1594 c.c. - stabilisce, nell'intento di coniugare la tutela del locatore ceduto con la conservazione del valore economico del bene, che "Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione". Secondo quanto emerge chiaramente dal tenore letterale dell'art. 36 L. n. 392 del 1978 citato ("può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione"), è da escludersi che la cessione dell'azienda, relativa ad un'attività che sia svolta in un immobile condotto in locazione, produca l'automatica successione del cessionario nel contratto de quo, in quanto "la successione è soltanto eventuale e richiede comunque la conclusione, tra cedente e cessionario dell'azienda, di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione, senza necessità del consenso del locatore, in deroga all'art. 1594 c.c., ma salva comunque la facoltà di quest'ultimo di proporre opposizione per gravi motivi, entro trenta giorni dalla avvenuta comunicazione della cessione del contratto di locazione insieme all'azienda, proveniente dal conduttore". La cessione del contratto di locazione in dipendenza della cessione dell'azienda, pertanto, non è un effetto necessitato, ma deve essere fatta oggetto di un apposito contratto, funzionalmente collegato al primo. (Trib. Roma 3048/2017).



2. Liberazione del cedente

Nel caso di cessione del contratto di locazione d'immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, è onere del conduttore cedente provare l'esistenza della dichiarazione con cui il locatore, per l'ipotesi in cui il cessionario non adempia, lo abbia liberato dalla responsabilità sussidiaria, trattandosi di fatto estintivo della corrispondente obbligazione (Cass. 7430/2017).

3. Affitto di azienda

In caso di affitto di azienda, la qualificazione come sublocazione, ovvero come cessione dell'originaria locazione, del contratto intervenuto tra le parti relativamente all'immobile in cui è esercitata l'azienda non rileva con riguardo all'esclusione della necessità del consenso del locatore – prevista, per entrambi i casi, dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, rispettivamente in deroga agli artt. 1594 e 1406 c.c. – ma la distinzione resta, invece, rilevante nei rapporti con il locatore, dal momento che, per le azioni esercitate da o contro il medesimo, la legittimazione “ad causam” appartiene al conduttore originario nella sublocazione ed al cessionario in ipotesi di cessione del contratto di locazione (Cass. 11967/2013).

4. Patti contrari

I controlli insiti nell'ordinamento positivo relativi all'esplicazione dell'autonomia negoziale, coincidenti con la meritevolezza di tutela degli interessi regolati convenzionalmente e con la liceità della causa, devono essere in ogni caso parametrati ai superiori valori costituzionali previsti a garanzia degli specifici interessi, ivi compreso quello contemplato dall'art. 2 Cost. (che tutela i diritti inviolabili dell'uomo e impone l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà); è pertanto nulla la clausola di un contratto di locazione nella quale, oltre alla previsione del divieto di sublocazione, sia contenuto il riferimento al divieto di ospitalità non temporanea di persone estranee al nucleo familiare anagrafico, siccome confliggente proprio con l'adempimento dei doveri di solidarietà che si può manifestare attraverso l'ospitalità offerta per venire incontro ad altrui difficoltà, oltre che con la tutela dei rapporti sia all'interno della famiglia fondata sul matrimonio sia di una convivenza di fatto tutelata in quanto formazione sociale, o con l'esplicazione di rapporti di amicizia (Cass. 14343/2009).



5. Assegnatario

In tema di edilizia economica e popolare, è valido ed efficace il contratto di sublocazione stipulato con un terzo da un assegnatario, avente per oggetto l'alloggio assegnatogli, purché questi abbia richiesto ed ottenuto l'autorizzazione dall'ente concedente; peraltro, in caso di successiva revoca di detta autorizzazione, la sublocazione perde efficacia solo "ex nunc" (Cass. 11428/2002).

6. Estensione delle norme relative al contratto di locazione

Poiché il contratto di sublocazione è un contratto derivato, ne consegue che le norme che regolano gli obblighi del locatore regolano nella stessa maniera anche gli obblighi del sublocatore e, per converso, il subconduttore ha le stesse facoltà e gli stessi diritti del conduttore e cioè di mantenere in buono stato il bene detenuto in sublocazione e di esigere la riparazione dei difetti e vizi, anche sopravvenuti, di tale bene (Cass. 10742/2002).



Art. 1595 c.c.

(Rapporti tra il locatore e il subconduttore)

Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha azione diretta contro il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, e per costringerlo ad adempiere tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione.

Il subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali.

Senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore la nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore, e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui.

SOMMARIO: 1. Collegamento negoziale - 2. Sospensione - 3. Affitto di azienda - 4. Risoluzione - 5. Legittimazione - 6. Cessazione del contratto

1. Collegamento negoziale

Nel contratto di sublocazione, l'art. 1595 c.c. non prevede che il locatore ed il sublocatore possano, con accordi stipulati esclusivamente tra di loro, modificare il contenuto di un contratto di sublocazione che ha ad oggetto lo stesso immobile, essendo l'effetto del contratto locatizio sul subconduttore circoscritto dal citato art. 1595 c.c. che, in nessuno dei suoi commi, conferisce al contratto principale un globale effetto di governo sul contratto collegato. Ne discende che qualora ad un contratto di locazione sia collegato come contratto derivato un contratto di sublocazione avente ad oggetto, totalmente o parzialmente, lo stesso bene oggetto del contratto principale, l'autonomia negoziale delle parti del contratto locatizio non si estende a disciplinare il regolamento negoziale del contratto derivato. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha escluso che il locatore e il sublocatore possano, con accordi stipulati esclusivamente tra di loro, modificare il contenuto - nella specie la durata - del contratto di sublocazione avente per oggetto lo stesso immobile del principale contratto di locazione) (Cass. 6390/2018).

2. Sospensione

Non sussiste un rapporto di pregiudizialità tale da giustificare la sospensio-



ne del processo ex art. 295 c. p. c. tra la controversia, pendente tra locatore e locatario, per intervenuta scadenza del contratto di locazione e il giudizio di sfratto per morosità, instaurato dal locatario nei confronti del sub conduttore, attesa la parziale diversità soggettiva delle parti dei rispettivi giudizi e tenuto conto che l'obbligo del subconduttore al pagamento dei canoni a favore del sublocatore persiste fino a ch  perduri l'occupazione dell'immobile, senza che assuma rilievo l'intervenuta soluzione del contratto di locazione principale (Cass. 15094/2015).

3. Affitto di azienda

In caso di affitto di azienda, la qualificazione come sublocazione, ovvero come cessione dell'originaria locazione, del contratto intervenuto tra le parti relativamente all'immobile in cui   esercitata l'azienda non rileva con riguardo all'esclusione della necessit  del consenso del locatore - prevista, per entrambi i casi, dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, rispettivamente in deroga agli artt. 1594 e 1406 c. c. - ma la distinzione resta, invece, rilevante nei rapporti con il locatore, dal momento che, per le azioni esercitate da o contro il medesimo, la legittimazione "ad causam" appartiene al conduttore originario nella sublocazione ed al cessionario in ipotesi di cessione del contratto di locazione (Cass. 11967/2013).

4. Risoluzione

La violazione del divieto di sublocazione dell'immobile, pur costituendo inadempimento, non   di per s  sufficiente a giustificare la risoluzione del contratto di locazione, ove non rivesta il carattere di gravit  richiesto dall'art. 1455 c. c., da valutarsi con riferimento all'interesse dell'altra parte ed alle circostanze del caso concreto (Cass. 16111/2010).

5. Legittimazione

Non commette violazione del possesso mediato del locatore il conduttore, il quale sublochi la cosa in violazione di divieto espresso; ne consegue che il locatore non   legittimato a proporre l'azione di spoglio ne' nei confronti del conduttore, e neppure del subconduttore, dovendo limitarsi ad agire per la risoluzione del contratto e, una volta ottenutala, potr  pretendere dal subconduttore la consegna della cosa a norma dell'art. 1595 c. c. senza che lo stesso possa opporsi legittimamente alla richiesta, richiamando il contratto derivato



concluso col conduttore (Cass. 8628/2003).

6. Cessazione del contratto. Nei confronti del subconduttore, ai sensi del terzo comma dell'art. 1595 c. c, esplica efficacia, anche di titolo esecutivo, la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore e pur nell'assenza in giudizio di quegli perché il diritto del subconduttore deriva ed è condizionato da quello del conduttore; pertanto il locatore non può da un lato affermare la validità e la persistente efficacia del contratto con questi, dall'altro chiedere il rilascio dell'immobile al subconduttore (Cass. 212/1998).



Art. 1596 c.c.

(Fine della locazione per lo spirare del termine)

La locazione per un tempo determinato dalle parti cessa con lo spirare del termine, senza che sia necessaria la disdetta.

La locazione senza determinazione di tempo non cessa, se prima della scadenza stabilita a norma dell'articolo 1574 una delle parti non comunica all'altra disdetta nel termine determinato dalle parti o dagli usi.

SOMMARIO: 1. Disdetta - 2. Spirare del termine 3. Deroga - 4. Causa di risoluzione - 5. Rinnovazione tacita

1. Disdetta

In tema di locazioni ad uso abitativo, il contratto si intende prorogato di un biennio - ex art. 2, comma 5, della l. n. 431 del 1998 - alla scadenza del triennio legale, sempre che il locatore non abbia comunicato la sua intenzione adibitoria ed impeditiva del rinnovo con atto motivato scritto e preavviso semestrale, solo se il conduttore abbia anteriormente manifestato la volontà di rimanere nell'immobile, proponendo la stipulazione di un rinnovo rifiutato dalla controparte, oppure, se sia stata quest'ultima a formulare una richiesta in tal senso, respinta dal primo. Ne consegue che, in mancanza di una siffatta trattativa, la locazione deve considerarsi cessata senza disdetta, trovando applicazione il combinato disposto degli artt. 1596, comma 1, 1597, commi 1 e 2, e 1574, nn. 1 e 2, c.c. (Cass.16279/2016).

2. Spirare del termine

Con riguardo al contratto di locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo in corso al momento dell'entrata in vigore della l. 27 luglio 1978 n. 392, il locatore può esercitare l'azione del rilascio, alle scadenze fissate per i rapporti soggetti o non soggetti a proroga nella previgente legislazione, rispettivamente, dagli artt. 61 e 11 di detta legge, senza essere tenuto a comunicare al conduttore a quali condizioni intenda addivenire ad una nuova locazione e senza essere sottoposto alla disciplina della rinnovazione o del diniego di rinnovazione del rapporto alla prima scadenza, di cui agli art. 28, 29 e 30 della legge citata, tenuto conto che tali norme, dettate per i contratti sorti nella vigenza della



nuova disciplina, non sono applicabili nella regolamentazione transitoria delle locazioni in corso, in difetto di espresso richiamo; ne deriva che il suddetto rilascio resta regolato dal principio generale dell'art. 1596 c.c., comma 1, sulla fine della locazione a tempo determinato per lo spirare del termine e non richiede, pertanto, nemmeno una preventiva disdetta, indipendentemente dal fatto che nel contratto sia inserita una clausola di proroga convenzionale del rapporto in caso di mancata disdetta, essendo tale clausola diventata inoperante per effetto della protrazione coattiva del rapporto stesso in forza di legge (*Cass. 1990/2014*). I contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, soggetti a proroga legale ed in corso alla data di entrata in vigore della legge n. 392 del 1978, cessano per spirare del termine senza necessità di preventiva disdetta ai sensi dell'art. 1596 cod. civ. alle scadenze indicate alle lettere a), b) e c) del primo comma dell'art. 67 della citata legge, scadenze prorogate di due anni per effetto dell'art. 15 bis del d.l. 23 gennaio 1982, n. 9 (convertito nella legge 25 marzo 1982, n. 94), atteso che, a seguito della dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma nono bis del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118 (in virtù della sentenza n. 108 del 1986 della Corte Costituzionale), è venuto meno l'ulteriore rinnovo per altri sei anni disposto dalla norma caducata, con conseguente ripristino di quella precedentemente abrogata (art. 69 della legge sull'equo canone n. 392 del 1978 che richiama il precedente art. 67), a nulla rilevando la successiva entrata in vigore del d.l. 9 dicembre 1986, n. 832, convertito nella legge 6 febbraio 1987, n. 15, il quale, modificando nuovamente l'art. 69 citato, ne ha ristretto la portata alla sola disciplina del diritto di prelazione (art. 1), lasciando immutate le scadenze dei contratti stabilite dall'art. 67 come sopra integrato ed interpretato (*Cass. 16120/2006*).

3. Deroga

Il principio secondo cui, nel regime transitorio della l. n. 392 del 1978, anche in presenza di una clausola convenzionale di tacita riconduzione, resta esclusa la cosiddetta rinnovazione automatica dei contratti di locazione per uso non abitativo non soggetti a proroga, trova deroga, con la conseguenza che la clausola di rinnovazione in mancanza di disdetta non cessa di essere efficace, nel caso in cui la durata convenzionale del contratto giunga al suo termine senza essere in concreto modificata per effetto delle disposizioni dell'art. 71 della detta legge sull'equo canone e la nuova durata prevista per il rapporto dalla clausola



di rinnovazione non sia inferiore a quella minima legale prevista dall'art. 27 l. sull'equo canone (*Cass. 9314/2012*).

4. Causa di risoluzione

Nell'ipotesi in cui, nel corso del procedimento instaurato dal locatore per ottenere la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, intervenga la restituzione dell'immobile per finita locazione, non vengono meno l'interesse ed il diritto del locatore ad ottenere l'accertamento dell'operatività di una pregressa causa di risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore, potendo da tale accertamento derivare effetti a lui favorevoli come, in caso di immobile non abitativo, la non debenza dell'indennità di avviamento (*Cass. 2082/2012*).

5. Rinnovazione tacita

La rinnovazione tacita del contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 1597 c.c., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la volontà di porre termine al rapporto, la rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo, invece, un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto (*Cass. 13886/2011*).



Art. 1597 c.c.

(Rinnovazione tacita del contratto)

La locazione si ha per rinnovata se, scaduto il termine di essa il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata o se trattandosi di locazione a tempo indeterminato, non è stata comunicata la disdetta a norma dell'articolo precedente.

La nuova locazione è regolata dalle stesse condizioni della precedente, ma la sua durata è quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.

Se è stata data licenza, il conduttore non può opporre la tacita rinnovazione, salvo che consti la volontà del locatore di rinnovare il contratto.

SOMMARIO: 1. Disdetta 2. Rinnovazione tacita - 3. Diniego rinnovo - 4. Clausole nulle - 5. Locazioni stipulate dallo Stato

1. Disdetta

In tema di locazioni ad uso abitativo, il contratto si intende prorogato di un biennio - ex art. 2, comma quinto, della l. n. 431 del 1998 - alla scadenza del triennio legale, sempre che il locatore non abbia comunicato la sua intenzione adibitoria ed impeditiva del rinnovo con atto motivato scritto e preavviso semestrale, solo se il conduttore abbia anteriormente manifestato la volontà di rimanere nell'immobile, proponendo la stipulazione di un rinnovo rifiutato dalla controparte, oppure, se sia stata quest'ultima a formulare una richiesta in tal senso, respinta dal primo. Ne consegue che, in mancanza di una siffatta trattativa, la locazione deve considerarsi cessata senza disdetta, trovando applicazione il combinato disposto degli artt. 1596, comma primo, 1597, commi primo e secondo e 1574, nn. 1 e 2, c.c. (Cass. 16279/2016).

2. Rinnovazione tacita

La rinnovazione tacita del contratto di locazione non può desumersi dal fatto della permanenza del conduttore nella detenzione della cosa locata oltre la scadenza del termine, né dal pagamento e dall'accettazione dei canoni e neppure dal ritardo con il quale sia stata promossa l'azione di rilascio, occorrendo che questi fatti siano qualificati da altri elementi idonei a far ritenere in modo non equivoco la volontà delle parti di mantenere in vita il rapporto locativo con rinuncia tacita, da parte del locatore, agli effetti prodotti dalla scadenza del con-



tratto. (Nella specie, la rinuncia tacita agli effetti della scadenza del contratto è stata esclusa in ragione dell'ampio contenzioso sviluppatosi tra le parti) (Cass. 22234/2014).

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza, per il mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego di rinnovazione, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce un effetto automatico derivante direttamente dalla legge e non da una manifestazione di volontà negoziale. Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal secondo comma dell'art. 560 c. p. c. (Cass. 11830/2013).

La rinnovazione tacita, ex art. 1597 c.c., della locazione, se postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, una volta che il locatore abbia ottenuto una pronuncia di risoluzione del contratto di locazione e abbia intimato – per la permanenza del conduttore e il mancato pagamento dei canoni – azione di rilascio dell'immobile per sfratto per morosità, ciò non basta per provare la rinnovazione tacita anche quando sia stata promossa – nelle more dell'appello proposto dal conduttore – da parte del locatore azione esecutiva di rilascio. A tale fine occorre, infatti, che tutti questi elementi siano qualificati da altri elementi idonei a fare desumere in modo univoco la sopravvenienza di un accordo tra le parti e, in particolare, che il locatore abbia inteso esternare positiva, sia pur in modo solo tacito, la propria volontà, contraria a quella precedentemente manifestata, di rinunciare agli effetti prodotti dalla precedente intimazione, accolta con pronuncia provvisoriamente esecutiva e di concludere, quindi, una novazione oggettiva della locazione (Cass. 22374/2012).

Poiché la rinnovazione tacita del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1597 c.c., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la sua volontà di porre termine al rapporto, la suddetta rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo invece un suo comportamento positivo idoneo a evidenziare



una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto (*Trib. Roma 15773/2012*).

La rinnovazione tacita del contratto di locazione non può desumersi, in caso di manifestazione della volontà del locatore di ottenere il rilascio del bene detenuto alla scadenza naturale della locazione, dalla permanenza del conduttore nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, dovendo questi fatti essere qualificati da altri elementi idonei a manifestare in modo non equivoco la volontà delle parti di mantenere in vita il rapporto locativo, con rinuncia tacita da parte del locatore agli effetti prodotti dalla intervenuta scadenza del rapporto (*Cass. 24456/2011*).

3. Diniego rinnovo

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi dell'art. 3 l. 9 dicembre 1998 n. 431, deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica "ex ante" della serietà e della realizzabilità dell'intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nell'ipotesi in cui il conduttore estromesso reclami l'applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto correttamente esercitata dalla locatrice la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, avendo fatto legittimo riferimento nella lettera di disdetta all'intenzione di adibire l'immobile ad abitazione di un proprio figlio o nipote, e dovendosi considerare ultronea la successiva individuazione tra questi del reale beneficiario operata solo con l'atto introduttivo del giudizio). (*Cass. 936/2013*).

4. Clausole nulle

La clausola del contratto di locazione relativo ad immobile adibito a cabina di trasformazione dell'energia elettrica, con cui si neghi la possibilità di recesso fino a quando il locatore usufruisca di energia derivante da detta cabina, è nulla, perché, ponendosi come condizione unilaterale risolutiva del rapporto, gra-



vante sul solo locatore, contrasta con la norma imperativa contenuta nell'art. 1573 c.c., secondo il quale la locazione non può avere una durata eccedente i trent'anni, dovendosi rilevare tale nullità sia nel caso in cui la durata ultratrentennale derivi dal termine originariamente assegnato al contratto, sia nel caso in cui essa consegua all'imposizione di limiti più o meno stringenti all'esercizio del potere di recesso alla scadenza (*Cass.20985/2012*).

5. Locazioni stipulate dallo Stato

Anche ai contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori di cui all'art. 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392 é applicabile la disciplina dettata dagli artt. 28 e 29 in tema di rinnovazione che accorda al conduttore una tutela privilegiata in termini di durata del rapporto. Invero, a differenza dell'ipotesi regolata dall'art. 1597 c. c., la protrazione del rapporto alla sua prima scadenza in base alle richiamate norme della legge n. 392 del 1978 non costituisce l'effetto di una tacita manifestazione di volontà - successiva alla stipulazione del contratto e che la legge presume in virtù di un comportamento concludente e, quindi, incompatibile con il principio secondo il quale la volontà della P.A. deve essere necessariamente manifestata in forma scritta -, ma deriva direttamente dalla legge, che rende irrilevante la disdetta del locatore quando la stessa non sia basata su una delle giuste cause specificamente indicate dalla legge quali motivi legittimi di diniego della rinnovazione (*Cass. 16321/2007*).



Art. 1598 c.c.

(Garanzie della locazione)

Le garanzie prestate da terzi non si estendono alle obbligazioni derivanti da proroghe della durata del contratto.

SOMMARIO: 1. Esclusione applicabilità della mora**1. Esclusione applicabilità della mora**

In tema di locazione, l'inesistibilità delle garanzie prestate da terzi alle obbligazioni derivanti da proroghe della durata del contratto, prevista dall'art. 1598 c.c., si riferisce alle ipotesi fisiologiche di rinnovazione o prosecuzione del rapporto, intendendo tale norma tutelare il garante affinché non rimanga astretto nella propria obbligazione anche quando abbia prestato la garanzia in riferimento a rapporti obbligatori la cui durata sia stata «ab initio» temporalmente delimitata o risulti delimitabile «ex lege», mentre la norma non è applicabile nel caso in cui il conduttore, dopo la scadenza del contratto, sia rimasto in mora nel restituire la cosa locata e sia pertanto tenuto a pagare il corrispettivo sino alla riconsegna, poiché tale obbligazione, derivando dall'inadempimento del rapporto originario, vive in stretto collegamento con quest'ultimo e prescinde del tutto dall'attuazione fisiologica del rapporto locatizio, sicché non è dato al garante giovarsi del concetto di "proroga del contratto" (Cass. 15781/2016).



Art. 1599 c.c.

(Trasferimento a titolo particolare della cosa locata)

Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa.

La disposizione del comma precedente non si applica alla locazione di beni mobili non iscritti in pubblici registri, se l'acquirente ne ha conseguito il possesso in buona fede.

Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante.

SOMMARIO: 1. Comodato - 2. Opponibilità - 3. Pagamento canoni**1. Comodato**

Il contratto di comodato di immobile, stipulato dall'alienante di esso in epoca anteriore al suo trasferimento, non è opponibile all'acquirente del bene, non estendendosi a rapporti diversi dalla locazione le disposizioni, di natura eccezionale, di cui all'art. 1599 c.c., sicché l'acquirente non può risentire alcun pregiudizio dall'esistenza del rapporto di comodato atteso il suo diritto di far cessare in qualsiasi momento, «ad libitum», il godimento del bene da parte del comodatario e di ottenere la piena disponibilità della cosa (Cass. 664/2016).

2. Opponibilità

In tema di locazione, il trasferimento a titolo particolare della cosa locata comporta, ai sensi dell'art. 1599 c. c., il subentro - nella posizione del locatore - dell'acquirente all'alienante nel rapporto locatizio e produce, sul piano processuale, gli effetti previsti e disciplinati dall'art. 111 c. p. c., fermo restando, sul piano sostanziale, che, in forza dell'art. 1602 c. c., la successione ex art. 1599 c. c. non ha effetto retroattivo poiché il subingresso dell'acquirente nei diritti ed obblighi derivanti dal contratto di locazione avviene nel momento dell'acquisto del bene locato. Ne consegue che l'acquirente dell'immobile locato è terzo rispetto agli obblighi già perfezionatisi ed esauritisi a favore e a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto (Cass. 17986/2014).

In tema di locazione, il trasferimento a titolo particolare della cosa locata



comporta, sul piano sostanziale, in base all'art. 1599 c. c., il subentro - nella posizione del locatore - dell'acquirente all'alienante nel rapporto locatizio e produce, sul piano processuale, gli effetti previsti e disciplinati dall'art. 111 c. p. c.; peraltro, il principio stabilito dall'art. 1602 c. c., che fissa al momento dell'acquisto del bene locato il subingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, esclude per implicito che il fenomeno successorio ex art. 1599 c. c. del trasferimento a titolo particolare della cosa locata possa avere effetto retroattivo. Ne consegue che l'acquirente dell'immobile locato, pur subentrando in tutti i diritti e gli obblighi correlati alla prosecuzione del rapporto di locazione, deve considerarsi terzo rispetto agli obblighi già perfezionatisi ed esauritisì a favore e a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, ha rigettato la domanda di rilascio per occupazione senza titolo proposta dall'acquirente del bene nei confronti del ricorrente, ritenendo sussistente il contrasto tra la decisione impugnata e quella, passata in giudicato, che, nella causa intentata nei confronti dello stesso ricorrente dall'alienante, aveva accertato il diritto del predetto a succedere nel contratto di locazione ex art. 6 della legge 392 del 1978) (*Cass. 11895/2008*).

3. Pagamento canoni

In mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita dell'immobile locato determina, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1599 e 1602 c. c., la surrogazione, nel rapporto di locazione, del terzo acquirente che subentra nei diritti e nelle obbligazioni del venditore-locatore senza necessità del consenso del conduttore; ai sensi dell'art. 1605 c. c., il terzo acquirente della cosa locata può chiedere i canoni della locazione non ancora scaduti quando risultano da atto di data certa. (Nella specie, in applicazione del riportato principio, la S.C. ha ritenuto che la società alla quale era stato conferito in proprietà da due suoi soci, con atto di data certa anteriore al pignoramento e alla successiva assegnazione dei canoni, il bene locato, aveva conseguito il diritto di pretendere i canoni dalla data di trascrizione dell'acquisto dell'immobile e che a tanto non era di ostacolo la circostanza che nell'ordinanza di assegnazione fossero compresi anche canoni non ancora scaduti alla data della dichiarazione positiva del terzo, soccorrendo in tal caso la disposizione di cui al primo comma dell'art. 1605 cod. civ., sicché ben poteva la società, acquirente dell'immobile con atto



di data certa, pretendere l'attribuzione dei canoni non ancora scaduti dopo la dichiarazione del terzo) (*Cass. 17488/2007*).



Art. 1600 c.c.

(Detenzione anteriore al trasferimento)

Se la locazione non ha data certa , ma la detenzione del conduttore è anteriore al trasferimento, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per una durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.



Art. 1601 c.c.

(Risarcimento del danno al conduttore licenziato)

Se il conduttore è stato licenziato dall'acquirente perché il contratto di locazione non aveva data certa anteriore al trasferimento, il locatore è tenuto a risarcirgli il danno.

SOMMARIO: 1. Fattispecie**1. Fattispecie**

Ancorché il conduttore che ne abbia assunto l'obbligo non abbia provveduto alla registrazione del contratto di locazione, sussiste l'obbligo del locatore di garantirgli il godimento della cosa locata in ipotesi di vendita dell'immobile; e pertanto, il locatore, qualora non abbia imposto al compratore il rispetto della locazione, risponde dei danni che il conduttore, licenziato dal compratore al quale il contratto di locazione non risulta opponibile, abbia subito (Cass. 2453/1973).



Art. 1602 c.c.

(Effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente)

Il terzo acquirente tenuto a rispettare la locazione subentra, dal giorno del suo acquisto, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione.

SOMMARIO: 1. Sub ingresso - 2. Indennità - 3. Leasing traslativo - 4. Danni permanenti - 5. Pagamento canoni

1. Sub ingresso

Il principio stabilito in materia di locazione dall'art. 1602 c. c., che fissa nel momento dell'acquisto del bene locato il subingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, esclude per implicito che il fenomeno successorio, ex art. 1599 c. c. del trasferimento a titolo particolare della cosa locata possa avere effetto retroattivo e comporta, invece, che il rapporto di locazione viene a scindersi in due periodi distinti, rispetto a ciascuno dei quali l'unico contratto spiega i suoi effetti nei confronti di colui che in quel periodo ha la qualità di locatore. Ne consegue che l'acquirente dell'immobile locato, pur subentrando in tutti i diritti e gli obblighi correlati alla prosecuzione del rapporto di locazione, deve considerarsi terzo rispetto ai diritti ed agli obblighi già perfezionatisi ed esauritis a favore ed a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto. (Nella specie la Corte Cass. ha confermato la sentenza di merito che aveva ravvisato la legittimazione attiva del locatore, che aveva alienato l'immobile, ad agire per il rilascio in relazione alla scadenza verificatasi anteriormente, essendo il rapporto, al momento del trasferimento del bene, già cessato «de jure»)(Cass. 22669/2004).

In tema di locazione, il trasferimento a titolo particolare della cosa locata comporta, ai sensi dell'art. 1599 c. c., il subentro - nella posizione del locatore - dell'acquirente all'alienante nel rapporto locatizio e produce, sul piano processuale, gli effetti previsti e disciplinati dall'art. 111 c. p. c., fermo restando, sul piano sostanziale, che, in forza dell'art. 1602 c. c., la successione ex art. 1599 c. c. non ha effetto retroattivo poiché il subingresso dell'acquirente nei diritti ed obblighi derivanti dal contratto di locazione avviene nel momento dell'acquisto del bene locato. Ne consegue che l'acquirente dell'immobile locato è terzo rispetto agli obblighi già perfezionatisi ed esaur-



ritisi a favore e a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto (*Cass. 17986/2014*).

2. Indennità

Il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale sorge per effetto ed al momento della cessazione del contratto di locazione. Da ciò consegue che se l'immobile locato viene venduto dopo la comunicazione della disdetta da parte del locatore alienante, ma prima della prevista data di cessazione del rapporto, obbligato al pagamento della suddetta indennità è, ai sensi dell'art. 1602 c. c., l'acquirente dell'immobile locato (*Cass. 9408/2011*).

3. Leasing traslativo

Quando venga concesso in leasing traslativo un immobile già locato, l'utilizzatore subentra nei diritti derivanti dal contratto di locazione a norma dell'art. 1602 c. c., poiché egli consegue, sin dalla consegna, il godimento della cosa, e, per effetto della disposizione indicata, terzo acquirente non è unicamente colui che, per atto tra vivi, sia divenuto proprietario dell'immobile locato, ma qualunque soggetto a cui, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, l'originario locatore-proprietario abbia trasferito il possesso ed il godimento dell'immobile, tanto più che non appare configurabile il diritto del concedente a percepire due autonomi corrispettivi per il godimento, uno dall'utilizzatore e l'altro dal conduttore, né risulta ragionevole assumere che il pagamento del canone di leasing sia parzialmente senza causa, in quanto l'utilizzatore, nonostante la sua corresponsione, nulla potrebbe pretendere dal conduttore. (Fattispecie relativa ad opposizione allo stato passivo nel fallimento, ammessa dalla S.C., riguardante la domanda di ammissione del credito per deposito cauzionale)(*Cass. 5253/2012*).

Quando venga concesso in leasing traslativo un immobile già locato, il diritto al pagamento del canone spetta - in mancanza di diversa pattuizione - all'utilizzatore, in virtù dell'art. 1602 c.c., il quale è applicabile non solo nelle ipotesi di trasferimento della proprietà dell'immobile locato, ma in tutti i casi in cui il proprietario ed originario locatore ne ceda a terzi il diritto di godimento (*Cass. 1747/2011*).

4. Danni permanenti

A norma dell'art. 1602 c. c., l'acquirente dell'immobile locato, subentrando dal



giorno dell'acquisto in tutti i diritti e gli obblighi del rapporto che non siano già esauriti, assume la qualità di locatore ed ha, quindi, azione per ottenere dal conduttore il risarcimento dei danni conseguenti alla mancata riparazione della cosa locata, i quali, ancorché verificatisi prima della vendita, siano esistenti a tale momento. Tale azione è, tuttavia, condizionata dal fatto che non risulti che della minore efficienza della cosa locata si sia tenuto conto nella determinazione del prezzo della compravendita. (Nella specie, la S.C., enunciando l'anzidetto principio, ha confermato la sentenza impugnata, la quale aveva ritenuto che l'immobile, già requisito dalla P.A. dal precedente titolare per essere adibito a sede ospedaliera, era stato acquistato nelle degradate condizioni in cui si trovava ed il prezzo dello stesso era stato fissato e pagato in relazione a dette condizioni, sicché doveva escludersi che all'acquirente si fosse trasferito il diritto al risarcimento del danno per il deterioramento predetto) (Cass. 19442/2008).

5. Pagamento canoni.

In mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita dell'immobile locato determina, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1599 e 1602 cod. civ., la surrogazione, nel rapporto di locazione, del terzo acquirente che subentra nei diritti e nelle obbligazioni del venditore-locatore senza necessità del consenso del conduttore; ai sensi dell'art. 1605 c. c., il terzo acquirente della cosa locata può chiedere i canoni della locazione non ancora scaduti quando risultano da atto di data certa. (Nella specie, in applicazione del riportato principio, la S.C. ha ritenuto che la società alla quale era stato conferito in proprietà da due suoi soci, con atto di data certa anteriore al pignoramento e alla successiva assegnazione dei canoni, il bene locato, aveva conseguito il diritto di pretendere i canoni dalla data di trascrizione dell'acquisto dell'immobile e che a tanto non era di ostacolo la circostanza che nell'ordinanza di assegnazione fossero compresi anche canoni non ancora scaduti alla data della dichiarazione positiva del terzo, soccorrendo in tal caso la disposizione di cui al primo comma dell'art. 1605 cod. civ., sicché ben poteva la società, acquirente dell'immobile con atto di data certa, pretendere l'attribuzione dei canoni non ancora scaduti dopo la dichiarazione del terzo) (Cass. 17488/2007).



Art. 1603 c.c.

(Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione)

Se si è convenuto che il contratto possa sciogliersi in caso di alienazione della cosa locata, l'acquirente che vuole valersi di tale facoltà deve dare licenza al conduttore rispettando il termine di preavviso stabilito dal secondo comma dell'articolo 1596. In tal caso al conduttore licenziato non spetta il risarcimento dei danni, salvo patto contrario.

SOMMARIO: 1. Litisconsorzio**1. Litisconsorzio**

L'acquisto di un immobile dato in locazione da parte di più persone comporta, ai sensi degli artt. 1599 e 1603 c. c., la loro sostituzione ex lege nella posizione di locatori, a pari titolo, dell'immobile stesso, con la conseguenza che, salvo che intervenga una novazione soggettiva del rapporto locatizio, con la unificazione nella persona di una di esse della qualità di solo ed esclusivo locatore, ciascuno dei comproprietari può esercitare le azioni che derivano dal contratto di locazione (nella specie, offerta di cambio di alloggio, ex art. 4 n. 2 della legge n. 253 del 1950), senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri comproprietari (Cass. 5130/1984).



Art. 1604 c.c.

(Vendita della cosa locata con patto di riscatto)

Il compratore con patto di riscatto non può esercitare la facoltà di licenziare il conduttore fino a che il suo acquisto non sia divenuto irrevocabile con la scadenza del termine fissato per il riscatto.

SOMMARIO: 1. Coltivatore diretto.**1. Coltivatore diretto.**

La norma dell'art 1604 cod civ, che nel caso di vendita con patto di riscatto (art 1500 citato) della cosa locata prevede la sospensione della facoltà del compratore di licenziare il conduttore fino alla scadenza del termine per il riscatto, non può essere applicata al caso di vendita senza patto di riscatto di un fondo rustico concesso in affitto a coltivatore diretto, e ciò anche se a costui spetti la facoltà di riscatto per non essergli stata comunicata dal proprietario alienante la proposta di vendita ai fini dell'esercizio di prelazione (Cass. 4934/1978).



Art. 1605 c.c.

(Liberazione o cessione del corrispettivo della locazione)

La liberazione o la cessione del corrispettivo della locazione non ancora scaduto non può opporsi al terzo acquirente della cosa locata, se non risulta da atto scritto avente data certa anteriore al trasferimento. Si può in ogni caso opporre il pagamento anticipato eseguito in conformità degli usi locali.

Se la liberazione o la cessione è stata fatta per un periodo eccedente i tre anni e non è stata trascritta, può essere opposta solo entro i limiti di un triennio; se il triennio è già trascorso, può essere opposta solo nei limiti dell'anno in corso nel giorno del trasferimento.

SOMMARIO: 1. Corrispettivo canone – 2. Ambito di applicazione**1. Corrispettivo canone**

Il pignoramento dell'immobile locato costituisce, in analogia alle situazioni che si verificano in tema di disciplina della liberazione e della cessione dei canoni ai sensi dell'art. 1605 c. c., mezzo di pubblicità e, quindi, formalità idonea a mettere il locatore proprietario in grado di conoscere il soggetto cui il canone deve essere corrisposto da tale momento; tale scopo il pignoramento non può tuttavia adempiere nei confronti del conduttore, i cui canoni siano stati ceduti, non dovendo essere effettuata al conduttore la notificazione del pignoramento. Ne consegue che, ai fini dell'inopponibilità delle cessioni dei canoni con effetti nei confronti del conduttore, a costui deve essere data notizia dell'avvenuto pignoramento e dell'intervento nel processo esecutivo del creditore ipotecario, affinché anche per il conduttore sussista l'obbligo di pagare i canoni futuri al soggetto legittimato a riceverli ai sensi del quarto comma dell'art. 2812 c. c. (Cass. 181942007).

2. Ambito di applicazione

In mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita dell'immobile locato determina, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1599 e 1602 c. c., la surrogazione, nel rapporto di locazione, del terzo acquirente che subentra nei diritti e nelle obbligazioni del venditore-locatore senza necessità del consenso del conduttore; ai sensi dell'art. 1605 c. c., il terzo acquirente della cosa locata



può chiedere i canoni della locazione non ancora scaduti quando risultano da atto di data certa. (Nella specie, in applicazione del riportato principio, la S.C. ha ritenuto che la società alla quale era stato conferito in proprietà da due suoi soci, con atto di data certa anteriore al pignoramento e alla successiva assegnazione dei canoni, il bene locato, aveva conseguito il diritto di pretendere i canoni dalla data di trascrizione dell'acquisto dell'immobile e che a tanto non era di ostacolo la circostanza che nell'ordinanza di assegnazione fossero compresi anche canoni non ancora scaduti alla data della dichiarazione positiva del terzo, soccorrendo in tal caso la disposizione di cui al primo comma dell'art. 1605 c. c., sicché ben poteva la società, acquirente dell'immobile con atto di data certa, pretendere l'attribuzione dei canoni non ancora scaduti dopo la dichiarazione del terzo (*Cass. 17488/2007*).



Art. 1606 c.c.

(Estinzione del diritto del locatore)

Nei casi in cui il diritto del locatore sulla cosa locata si estingue con effetto retroattivo, le locazioni da lui concluse aventi data certa sono mantenute, purché siano state fatte senza frode e non eccedano il triennio .

Sono salve le diverse disposizioni di legge.

SOMMARIO: 1. Presupposti - 2. Anticipazioni**1. Presupposti**

In materia di locazioni di immobili urbani, l'art. 1606, primo comma, c. c. - a tenore del quale, nel caso in cui il diritto del locatore sulla cosa locata si estingua con effetto retroattivo, le locazioni da lui concluse, aventi data certa, sono mantenute purché siano state fatte senza frode e non eccedano il triennio - presuppone unicamente la sussistenza del diritto del locatore alla data di stipula del contratto di locazione, indipendentemente da vicende successive idonee a comportarne retroattivamente l'estinzione, sicché essa trova applicazione anche nell'ipotesi in cui il diritto del locatore sulla cosa si estingua, con effetto retroattivo, per risoluzione del preliminare da cui gli era derivato il possesso della cosa locata (Cass. 2752/2015).

In materia di locazione di immobili urbani, l'art. 1606, primo comma, c. c., stabilendo che, nei casi in cui il diritto del locatore sulla cosa locata si estingue con effetto retroattivo, le locazioni da lui concluse aventi data certa sono mantenute, purché siano state fatte senza frode e non eccedano il triennio, presuppone che sia sussistente il diritto del locatore alla data di stipula del contratto di locazione e che, successivamente, si verifichi un fatto estintivo di tale diritto, avente efficacia retroattiva; pertanto, la norma non è applicabile se il locatore, al momento della stipula del contratto, non era titolare del diritto di dare in locazione l'immobile, non essendo a detto fine sufficiente che egli ne avesse il possesso senza titolo (Cass. 7189/2003).

2. Anticipazioni

La disposizione di cui all'art. 1606 c. c. - a tenore del quale, nel caso in cui il diritto del locatore sulla cosa locata si estingua con effetto retroattivo, le loca-



zioni da lui concluse, aventi data certa, sono mantenute purché siano state fatte senza frode e non eccedano il triennio – trova applicazione anche nel caso che il diritto del locatore venga meno a seguito di rescissione del negozio (nella specie, divisione ereditaria) che gli attribuiva il potere di disporre della cosa locata (*Cass. 1175/1983*).

La portata del disposto di cui all'art. 1606 c. c. – per il quale, nel caso di Estinzione, con effetto retroattivo del diritto del locatore sulla cosa locata, restano ferme le locazioni da lui concluse purché fatte senza frode e non eccedenti il triennio – è limitata ai soli casi nei quali il locatore si trovava nel godimento dell'immobile in forza di un rapporto diretto con la cosa esplicantesi erga omnes e, cioè, di un diritto reale, estintosi retroattivamente e non pure qualora fosse titolare di un diritto personale di godimento sulla cosa stessa. Con la conseguenza che soltanto nella prima ipotesi può trovare esplicazione l'eccezionale tutela conferita dalla suddetta norma al conduttore nei confronti del proprietario rivendicante che non ha partecipato alla situazione costitutiva del rapporto di locazione, mentre, nel secondo caso, il conduttore non può conseguire un diritto – opponibile anche al terzo estraneo alla locazione – di contenuto sostanziale più ampio di quello del locatore medesimo (*Cass. 1546 /1982*).

Il pagamento anticipato del canone di locazione, eseguito in deroga al patto contrattuale, non può essere opposto al titolare del diritto sulla cosa locata subentrato nella locazione all'originario locatore ai sensi dell'art. 1606 c. c., se non risulti da un'espressa pattuizione avente data certa, modificativa del patto originario (*Cass. 53/1967*).



Sezione II - Della locazione di fondi urbani**Art. 1607 c.c.**

(Durata massima della locazione di case)

La locazione di una casa per abitazione può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte. (1)

(1) La norma costituisce eccezione al principio generale sancito dall'art. 1573, in base al quale la locazione, salvo diversa previsione di legge, non può essere stabilita per un tempo superiore ai trent'anni.



Art. 1608 c.c.

(Garanzie per il pagamento della pigione)

Nelle locazioni di case non mobiliate l'inquilino può essere licenziato se non fornisce la casa di mobili sufficienti o non presta altre garanzie idonee ad assicurare il pagamento della pigione.



Art. 1609 c.c.

(Piccole riparazioni a carico dell'inquilino)

Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito.

Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali.

SOMMARIO: 1. Differenze - 2. Valutazione - 3. Esclusione**1. Differenze**

La categoria delle riparazioni straordinarie di cui all'art. 23 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 (connotate dalla loro importanza e improrogabilità per la conservazione dell'immobile alla sua destinazione e per evitare danni che ne compromettono l'efficienza) non coincide con quella di opere di straordinaria manutenzione, rientrando in essa anche le opere di manutenzione di notevole entità, comunque dirette ad evitare il degrado edilizio e caratterizzate dalla natura particolarmente onerosa dell'intervento manutentivo (Cass. 8814/1996).

2. Valutazione

In tema di locazione di immobili urbani, allorquando le parti non invochino, ai sensi del secondo comma dell'art. 1609 c.c. né clausole contrattuali, né usi locali la definizione delle piccole riparazioni è rimessa all'apprezzamento del giudice, il quale deve, al riguardo, tenere conto, in una valutazione d'insieme, dell'entità del relativo impegno economico, riferita alla rilevanza economica della locazione, nonché della destinazione dell'immobile e dei corrispondenti obblighi (Cass. 8191/1995).

3. Esclusione

Non rientrano tra le riparazioni di piccola manutenzione a carico dell'inquilino a norma dell'art. 1609 c.c. quelle relative agli impianti interni alla struttura del fabbricato (elettrico, idrico, termico) per l'erogazione dei servizi indispensabili al godimento dell'immobile, atteso che mancando un contatto diretto del conduttore con detti impianti, gli eventuali guasti manifestatisi improvvisamente e non dipendenti da colpa dell'inquilino, per un uso anormale della cosa locata, devono essere imputati a caso fortuito o vetusta, e pertanto, la spesa per le relative ripa-



razioni grava sul locatore che, ai sensi dell'art. 1575 n. 2 c.c. deve mantenere costantemente l'immobile in stato da servire all'uso convenuto (*Cass. 5459/2006*).



Art. 1610 c.c.

(Spurgo di pozzi e di latrine)

Lo spurgo dei pozzi e delle latrine è a carico del locatore.



Art. 1611 c.c.

(Incendio di casa abitata da più inquilini)

Se si tratta di casa occupata da più inquilini, tutti sono responsabili verso il locatore del danno prodotto dall'incendio, proporzionatamente al valore della parte occupata. Se nella casa abita anche il locatore, si detrae dalla somma dovuta una quota corrispondente alla parte da lui occupata.

La disposizione del comma precedente non si applica se si prova che l'incendio è cominciato dall'abitazione di uno degli inquilini, ovvero se alcuno di questi prova che l'incendio non è potuto cominciare nella sua abitazione.



Art. 1612 c.c.

(Recesso convenzionale del locatore)

Il locatore che si è riservata la facoltà di recedere dal contratto per abitare egli stesso nella casa locata deve dare licenza motivata nel termine stabilito dagli usi locali.



Art. 1613 c.c.

(Facoltà di recesso degli impiegati pubblici)

Gli impiegati delle pubbliche amministrazioni possono, nonostante patto contrario, recedere dal contratto nel caso di trasferimento, purché questo non sia stato disposto su loro domanda.

Tale facoltà si esercita mediante disdetta motivata, e il recesso ha effetto dal secondo mese successivo a quello in corso alla data della disdetta.



Art. 1614

(Morte dell'inquilino)

Nel caso di morte dell'inquilino, se la locazione deve ancora durare per più di un anno ed è stata vietata la sublocazione, gli eredi possono recedere dal contratto entro tre mesi dalla morte.

Il recesso si deve esercitare mediante disdetta comunicata con preavviso non inferiore a tre mesi.

SOMMARIO: 1. Ambito di applicazione**1. Ambito di applicazione**

L'art. 6 della L.27 luglio 1978 n. 392 ha compiutamente disciplinato la materia della successione nel contratto di locazione per uso abitativo nel caso di morte del conduttore, escludendo l'applicabilità dell'art. 1614 c.c., ai rapporti assoggettati alla nuova e diversa disciplina, con la conseguenza che, in mancanza delle altre persone in favore delle quali l'art. 6 cit. prevede la successione nel contratto di locazione, gli eredi del conduttore possono subentrare nel rapporto locativo solo se con quest'ultimo conviventi (Cass. 3074/1995).

A differenza della legislazione vincolistica, la L.27 luglio 1978, con l'art. 6 per gli immobili ad uso abitativo e con l'art. 37 per gli immobili ad uso non abitativo, ha compiutamente e direttamente disciplinato la materia della successione nel contratto di locazione nel caso di diversa disciplina dell'art. 1614 c.c. deve ritenersi abrogata con l'entrata in vigore della suddetta legge ai sensi dell'art. 84 della medesima legge (Cass. 11328/1990).



Legge 27 luglio 1978, n°392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

TITOLO I - Del contratto di locazione

Capo I - Locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione

Art. 1. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)

(Durata della locazione)

La durata della locazione avente per oggetto immobili urbani per uso abitazione non può essere inferiore a quattro anni. Se le parti hanno determinato una durata inferiore o hanno convenuto una locazione senza determinazione di tempo la durata si intende convenuta per quattro anni.

Il disposto del comma precedente non si applica quando si tratti di locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria.

Art. 2.

(Disciplina della sublocazione)

Il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, nè può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore.

Salvo patto contrario il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

SOMMARIO: 1. Presunzione di sublocazione - 2. Esclusione - 3. Omessa comunicazione - 4. Ambito di applicazione

1. Presunzione di sublocazione.

La presunzione di sublocazione prevista dall'art. 21 della legge 23 maggio 1950, n. 253 - secondo cui, eccetto che per le persone che si sono trasferite nell'immobile insieme al conduttore, "si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono al servizio del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti con carattere transitorio" - non può ritenersi abrogata in seguito all'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, ed è quindi



applicabile anche con riferimento alla disciplina della sublocazione di immobile adibito ad abitazione dettata dall'art. 2 di tale ultima legge (*Cass. 19486/2013*).

2. Esclusione.

Il divieto di sublocazione o di comodato, previsto da una clausola del contratto di locazione, non può ritenersi violato per il solo fatto che il conduttore abbia ospitato, sebbene per un cospicuo periodo di tempo (nella specie, tre anni), un prossimo congiunto (nella specie, sorella e nipote "ex fratre"), costituendo tale circostanza un mero indizio, privo di rilievo probatorio ai fini della prova dell'inadempimento, se non accompagnato da ulteriori circostanze idonee a dimostrare che il conduttore avesse accordato agli ospiti le facoltà proprie del comodatario (*Cass. 9931/2012*).

3. Omessa comunicazione.

In tema di locazione di immobili urbani, la disposizione dell'art. 2, secondo comma, della legge n. 392 del 1978 - secondo cui, in mancanza di patto contrario, il conduttore ha facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati - ha regolato ex novo l'istituto della sublocazione degli immobili ad uso abitativo, nulla prevedendo per il caso di omessa comunicazione. Pertanto, devono ritenersi abrogate per incompatibilità con la nuova normativa le disposizioni che disciplinano diversamente la materia nel vigore della legge n. 253 del 1950, ivi compreso l'art. 23 che, al fine di consentire l'aumento supplementare del canone previsto dal precedente art. 17 per il caso di sublocazione, comminava la risoluzione automatica del contratto di locazione ove il conduttore, sebbene diffidato, avesse ommesso di fare la prescritta comunicazione al locatore, con la conseguenza che qualora il locatore chieda con riguardo a tale omissione la risoluzione del contratto, trovano applicazione le norme ordinarie che disciplinano la risoluzione per inadempimento (artt. 1453 e seguenti c.c.) (*Cass. 1682/1999*).

4. Ambito di applicazione.

Mentre per gli immobili destinati ad uso abitativo la disciplina della sublocazione è stata innovata per effetto dell'art. 2 della legge 27 luglio 1978 n. 392 - il quale vieta, salvo patto contrario, la sublocazione dell'immobile, limitando, in difetto di accordo delle parti, la facoltà di sublocare del conduttore, sempre sal-



vo patto contrario, all'ipotesi di sublocazione parziale, previa comunicazione al locatore -, per gli immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione l'art. 36 della legge stessa ha sostanzialmente lasciata immutata la disciplina della sublocazione e della cessione dettata dall'art. 1594 cod. civ., a norma del quale il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore. Ne consegue che il giudice di merito, chiamato a dichiarare la risoluzione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello locativo, per inadempimento consistente nell'avvenuta sublocazione dello stesso, non può limitarsi a ritenere che la sublocazione realizzi di per sé un inadempimento, bensì ha il dovere di preliminarmente accertare se tra le parti sia stato pattuito un divieto di sublocazione e, solo in caso positivo, verificare la sussistenza di un inadempimento idoneo a provocare la risoluzione del contratto (Cass. 10157/1994).

Art. 3. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Rinnovazione tacita)

Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.

La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza.

Art. 4.
(Recesso del conduttore)

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

SOMMARIO: 1. Motivi imprevedibili e straordinari - 2. Valutazione

1. Motivi imprevedibili e straordinari.



La giurisprudenza di questa Corte ha costantemente affermato che i gravi motivi che consentono, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il recesso del conduttore dal contratto di locazione, ai sensi degli artt. 4 e 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione, e in particolare in relazione alle locazioni commerciali può integrare grave motivo, che legittima il recesso del conduttore, un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività di impresa), sopravvenuto e oggettivamente imprevedibile (quando fu stipulato il contratto), che lo obblighi ad ampliare o ridurre la struttura aziendale in misura tale, da rendergli particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo, tenendo conto, quanto al requisito della imprevedibilità della congiuntura economica, che esso va valutato in concreto e in relazione ai fattori che ne hanno determinato l'andamento (*Cass. 12291/2014*).

Nell'ipotesi di andamento della congiuntura economica favorevole all'attività di impresa, che obblighi ad ampliare la struttura aziendale così da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo, non è sufficiente l'unilaterale valutazione del conduttore circa la propria convenienza a lasciare l'immobile, ma la gravosità della persistenza del rapporto locativo deve essere valutata oggettivamente e in concreto (*Cass. 10624/2012*).

I gravi motivi in presenza dei quali l'art. 4 comma secondo della legge 27 luglio 1978 n. 392, indipendentemente dalla previsione contrattuale, consente il recesso del conduttore dal contratto di locazione in qualsiasi momento, devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore medesimo che, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo, rendono oltremodo gravoso per il conduttore la persistenza del rapporto stesso (*Cass. 1098/1994*).

2. Valutazione.

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'apprezzamento della imprevedibilità del fatto che rende particolarmente gravosa la prosecuzione del rapporto locativo - che costituisce uno dei presupposti necessari perché siano ravvisabili i gravi motivi che legittimano il recesso del conduttore ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, e 4, secondo comma, della legge n. 392 del 1978 - costituisce valutazione rimessa al giudice di merito, che dovrà tener conto di tutte le caratteristiche del singolo caso, fra le quali assumono



particolare rilievo le qualità soggettive del conduttore (Cass. 9689/2003). La prevedibilità o meno dei fatti che vengono invocati quali gravi motivi idonei a giustificare il recesso del conduttore dal contratto di locazione, ai sensi degli artt. 4 e 27 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (i quali, a tale fine, debbono altresì essere estranei alla sua volontà e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendergliene oltremodo gravosa la prosecuzione), costituisce oggetto di un apprezzamento di fatto rimesso al giudice del merito, la cui valutazione è pertanto incensurabile in sede di legittimità ove sorretta da congrua e coerente mostrazione (Cass. 13909/2002).

Art. 5.

(Inadempimento del conduttore)

Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

SOMMARIO: 1. Ambito di applicazione 2. Assenza valutazione - 3. Uso abitativo - 4. Divieto autoriduzione

1. Ambito di applicazione.

In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, la valutazione della importanza dell'inadempimento del conduttore va valutata secondo il generale criterio di cui all'art. 1455 c.c., e non secondo il diverso criterio stabilito, per le sole locazioni di immobili destinati ad uso abitativo, dall'art. 5 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salva la facoltà del giudice di utilizzare come parametro orientativo il principio di cui al menzionato art. 5, alla stregua delle particolarità del caso concreto (Cass. 13887/2011).

L'art. 5 della L. 27 luglio 1978 n. 392 sulla "predeterminazione" della gravità dell'inadempimento, ai fini della risoluzione del rapporto, correlandosi alle peculiari regole sulla determinazione del canone dettate per le locazioni ad uso abitativo, non può essere applicato alle locazioni non abitative, la cui disciplina non richiama la disposizione del citato art. 5; alle predette locazioni non abitative è, invece applicabile l'art. 55 della stessa legge, relativo alla possibilità di



sanare la mora, che, benché inserito nel complesso di norme dettate per le locazioni abitative, prevede una disciplina limitatrice della risoluzione del contratto che, per la ratio che la ispira, è di carattere generale e rientra, per di più, tra le disposizioni processuali richiamate in tema di locazioni non abitative dagli artt. 42 e 74 della L. n. 392 del 1978 (*Cass. 1549/ 1995*).

2. Assenza valutazione.

In tema di locazione di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore, senza effettuare alcuna contestazione sul “quantum”, abbia omesso di pagare una o più mensilità del canone locativo, la valutazione della gravità e dell’importanza dell’inadempimento, non è rimessa all’apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392; qualora, invece, il conduttore chieda la verifica della rispondenza del canone contrattuale ai parametri legali, con riferimento ad un arco temporale consistente (nella specie cinque annualità), deve applicarsi la disciplina di cui agli artt. 1453 e 1455 c.c., che rimettono al giudice il compito di effettuare una valutazione discrezionale in ordine alla gravità dell’inadempimento (*Cass. 23257/2010*).

In tema di locazione di immobili, con riferimento all’inadempimento del conduttore al pagamento del canone, l’articolo 5 della legge 27 luglio 1978 n.392 il quale stabilisce che il mancato pagamento del canone della locazione, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell’articolo 1455 c.c., fissa un criterio di predeterminazione legale della gravità dell’inadempimento, che come tale non consente al giudice del merito di svolgere altri accertamenti su questo presupposto dell’inadempimento; tale criterio trova applicazione solo alle locazioni ad uso abitativo e non a quello ad uso diverso da quello abitativo. Ciò anche quando si tratti di morosità relativa agli onere accessori (*Cass. 8628/2006*).

Il mancato pagamento del canone di locazione, decorsi venti giorni dalla prevista scadenza, costituisce, ai sensi dell’art. 5 della legge n. 392 del 1978, motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1455 c.c., senza che il giudice possa compiere una valutazione discrezionale dell’importanza dell’inadempimento, che è operata ex lege; tuttavia a norma dell’art. 55 della citata legge è consentito al conduttore, in deroga al disposto di cui all’ultimo comma dell’art. 1453 c.c., di evitare la risoluzione versando alla prima udienza, o nel termine assegnato-



gli dal giudice, l'importo dei canoni scaduti, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate (*Cass. n. 12760/1999*).

3. Uso abitativo.

Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla legge n. 392 del 1978, la disciplina di cui all'art. 55, relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, non opera in tema di contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo. Il legislatore, difatti, nel dettare la disciplina della sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere - in genere - che il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto possa evitare tal effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri ed accessori, ma ha limitato la portata della sua previsione al solo ambito delle ipotesi di inadempimento da morosità descritte e prese in considerazione dall'art. 5 della stessa legge, di tal che è la stessa disposizione di cui all'art. 55 - la quale risulta inclusa tra quelle di natura processuale, di per sé inidonee a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale - a limitare il proprio ambito di applicazione alle sole locazioni abitative (*Cass. 13248/2010*).

In tema di locazione di immobili urbani, l'art. 5 della legge n. 392 del 1978, sulla "predeterminazione" della gravità dell'inadempimento al fine della risoluzione del rapporto, non è applicabile alle locazioni di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione; il criterio legale dettato da tale disposizione normativa può essere però tenuto in considerazione come parametro di orientamento per valutare in concreto, a norma dell'art. 1455 c.c., se l'inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza, anche alla stregua del comportamento dal medesimo mantenuto successivamente alla proposizione della domanda, giacché in tal caso, come in tutti quelli di contratto di durata in cui la parte che ha domandato la risoluzione non è posta in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione, non è neppure ipotizzabile, diversamente dalle ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione della regola generale posta dall'art. 1453 c.c., il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua nel godimento della cosa locata consegnatagli, ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., a dare al locatore il corrispettivo convenuto (salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno) fino alla riconsegna (*Cass. 5902/2006*).



4. Divieto autoriduzione.

Al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurre unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. (Nella specie, il conduttore, dopo che l'immobile era stato lesionato dalla caduta di un albero sul tetto, aveva continuato a utilizzarlo mantenendovi i mobili e altri oggetti nelle stanze non danneggiate dal sinistro) (Cass. 13133/2006).

Art. 6.

(Successione nel contratto)

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi.

In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto. (1)

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 24 marzo-7 aprile 1988, n.404 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della norma: a) nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente more uxorio; b) nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto; c) nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale.

SOMMARIO: 1. Erede non convivente - 2. Ambito di applicazione - 3. Coniuge non assegnatario - 4. Coniuge separato



1. Erede non convivente.

L'erede non convivente del conduttore di immobile adibito ad abitazione non gli succede nella detenzione qualificata, e poiché il titolo si estingue con la morte del titolare del rapporto (analogamente al caso di morte del titolare dei diritti di usufrutto, uso o abitazione), quegli è un detentore precario della "res locata" al "de cuius", sicché nei suoi confronti sono esperibili le azioni di rilascio per occupazione senza titolo e di responsabilità extracontrattuale (*Cass. 26670/2017*). La convivenza con il conduttore defunto, cui, ai sensi dell'art. 6 L. n. 392/78, è subordinata la successione nel contratto di locazione abitativa, costituisce una situazione complessa caratterizzata da stabilità e abitudine, da una comunanza di vita preesistente al decesso, non riscontrabile qualora il pretendente successore si sia trasferito nell'abitazione locata solo per ragioni transitorie (nella specie di assistenza nei confronti della madre malata) (*Cass. 1951/2009*).

L'erede non convivente del conduttore di immobile adibito ad abitazione non gli succede nella detenzione qualificata e poiché il titolo si estingue con la morte del titolare del rapporto - analogamente al caso di morte del titolare dei diritti di usufrutto, uso o abitazione - quegli è un detentore precario della "res locata al de cuius", sì che nei suoi confronti sono esperibili le azioni di rilascio per occupazione senza titolo e di responsabilità extracontrattuale (*Cass. 6965/2001*).

2. Ambito di applicazione.

L'art. 6, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 trova applicazione anche qualora l'evento della morte riguardi un soggetto che sia in precedenza subentrato, ai sensi della stessa norma, nella posizione di conduttore al conduttore originario, dovendosi escludere che la norma possa operare solo con riguardo alla successione nella posizione di quest'ultimo (*Cass. 3548/2013*).

3. Coniuge non assegnatario.

In tema di separazione personale dei coniugi, il provvedimento di assegnazione della casa familiare determina una cessione "ex lege" del relativo contratto di locazione a favore del coniuge assegnatario e l'estinzione del rapporto in capo al coniuge che ne fosse originariamente conduttore; tale estinzione si verifica anche nell'ipotesi in cui entrambi i coniugi abbiano sottoscritto il contratto di locazione, succedendo in tal caso l'assegnatario nella quota ideale dell'altro coniuge (*Cass. 10104/2009*).



4. Coniuge separato.

Ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 6, comma 3, nella formulazione risultante dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 404 del 1988, il coniuge separato di fatto succede nel contratto di locazione al coniuge che ne sia conduttore se tra i due sia stato così convenuto. (Fattispecie nella quale la Corte ha cassato senza rinvio la sentenza di secondo grado che – facendo applicazione del principio dell'apparenza del diritto – aveva accolto la domanda di pagamento dei canoni arretrati proposta dalla locatrice anche nei confronti del marito, ritenendo la conservazione in capo allo stesso della posizione di parte del rapporto di locazione anche dopo la separazione e l'assegnazione della casa alla moglie, per il fatto di aver continuato a pagare i canoni di affitto pur non abitando più nell'immobile) (Cass. 1423/2011). In caso di separazione personale, ove la casa coniugale venga giudizialmente assegnata al coniuge non titolare ex latere conductoris del contratto di locazione, si verifica una successione ex lege (art. 6 L. n. 392/78), con la conseguenza che il contratto in capo al coniuge originario conduttore si estingue. Da ciò deriva per quest'ultimo che il termine semestrale per la proponibilità di eventuali azioni di ripetizione di somme indebitamente corrisposte (ex art. 79 L. n. 392/78) decorre dalla data del provvedimento giudiziale di separazione, pur dovendosi far salva a suo favore la possibilità a fronte di un'eventuale eccezione di decadenza di dimostrare che l'effettivo rilascio dell'immobile sia avvenuto in data successiva a quella del provvedimento stesso (Cass. 19691/2008).

L'art. 6 della legge n. 392 del 1978, che prevede il sub ingresso legale del coniuge separato o divorziato nella posizione di conduttore della casa familiare, allorché il relativo diritto gli sia stato attribuito dal giudice, non può trovare applicazione ove l'immobile oggetto del contratto di locazione stipulato da uno dei coniugi, e ceduto, dopo la separazione, all'altro, non sia stato adibito ad abitazione familiare (Cass. 4502/2000).

Art. 7.

(Clausola di scioglimento in caso di alienazione)

È nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

SOMMARIO: 1. Ambito di applicazione



1. Ambito di applicazione.

La locazione di immobile acquisito alla massa fallimentare, stipulata dal curatore del fallimento ai sensi dell'art. 560, secondo comma, c. p.c. (applicabile in forza del richiamo di cui all'art. 105 della legge fallimentare) è un contratto la cui durata risulta "naturaliter" contenuta nei limiti della procedura concorsuale, in quanto attuativa di una mera amministrazione processuale del bene, con la conseguenza che - non essendo assimilabile al contratto locativo di data certa anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento disciplinato dall'art. 2923 c.c. - non sopravvive alla vendita fallimentare e non è opponibile all'acquirente "in executivis". Pertanto la clausola con la quale il curatore ed il conduttore espressamente pattuiscono la risoluzione della locazione per effetto della vendita forzata del bene è pienamente valida, in quanto esplicita un limite di durata conaturato al contratto ed alle sue peculiari finalità, che lo sottraggono all'ambito di applicabilità del combinato disposto degli artt. 7 e 41 della legge 22 luglio 1978, n. 392, che colpiscono di nullità la clausola di risoluzione del contratto di locazione in caso di alienazione del bene locato (Cass. S. U.459/1994).

Art. 8.

(Spese di registrazione)

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

SOMMARIO: 1. Patti contrari**1. Patti contrari.**

L'art. 55, sesto comma, d.P.R. 26 ottobre 1972 n. 634, come modificato dall'art. 2 ter D.L. 10 novembre 1978 n. 693, stabilisce che nei contratti in cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta di registro è unicamente l'altra parte contraente, anche in deroga all'art. 8 legge 27 luglio 1978 n. 392 in tema di contratti di locazione: trattandosi di norma imperativa, essa esclude la possibilità di pattuizioni contrarie ed a norma dell'art. 1339 c.c. si sostituisce di diritto a quelle contrarie contenute nei contratti precedenti (Cass. 6798/1993).



Art. 9.

(Oneri accessori)

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

(Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi).

L'art. 1576 c.c. prevede, come criterio generale, che il locatore (proprietario) deve eseguire tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione di quelle di piccola manutenzione, che sono invece a carico del conduttore (inquilino). Tutte le spese ordinarie sono quindi a carico dell'inquilino, mentre il proprietario è tenuto solo ad intervenire in caso di manutenzione straordinaria. La L. 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) prevede più specificamente che sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il con-



conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

SOMMARIO: 1. Onere probatorio - 2. Clausole nulle - 3. Casistica - 4. Prescrizione - 5. Imputazione - 6. Patti contrari

1. Onere probatorio.

Vertendosi in materia di domanda di risoluzione di un contratto di locazione abitativa per inadempimento del conduttore asseritamente consistito nell'omesso versamento di oneri accessori, occorre, ricordare, in linea generale, che in tema di locazione di immobili urbani, qualora il conduttore, convenuto in giudizio per la risoluzione del contratto, contesti che il locatore abbia sopportato le spese di cui chiede il rimborso o ne abbia effettuata una corretta ripartizione, incombe al locatore stesso, ai sensi dell'art. 2697 c.c., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, i quali non si esauriscono nell'aver indirizzato la richiesta prevista dall'art. 9 della legge n. 392 del 1978, necessaria per la costituzione in mora del conduttore e per la decorrenza del bimestre ai fini della risoluzione, ma comprendono anche l'esistenza, l'ammontare ed i criteri di ripartizione del rimborso richiesto (*Trib. Roma 2914/2010*).

Il locatore il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali ex art. 9 legge 27 luglio 1978 n. 392 adempie il proprio onere probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condomini, mentre spetta al conduttore l'onere di specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo all'uopo visione dei documenti giustificativi ovvero ottenendone l'esibizione a norma degli artt. 210 ss. c.p.c. (*Cass. 5485/1998*).

2. Clausole nulle.



È nulla, a norma dell'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la clausola contrattuale che obbliga il conduttore al pagamento degli oneri accessori anticipatamente determinati in modo forfettario, perché viola il principio della specificità di essi, stabilito dall'articolo 9 della stessa legge, e consente al locatore di procurarsi vantaggi che non gli spettano (*Cass. 15630/2005*).

3. Casistica.

È errata l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata laddove sembra sottendere che solo in presenza di un consuntivo approvato (da un'assemblea condominiale) si abbia diritto di ripetere dai conduttori dei singoli appartamenti le spese sostenute per il mantenimento e per l'erogazione dei servizi relativi alla parti comuni: nel caso in cui, come nella specie, un condominio manchi perché l'immobile è di un unico proprietario, il proprietario dell'immobile ha ugualmente diritto al rimborso delle spese sostenute per erogare i servizi comuni e per l'ordinario mantenimento delle parti comuni da parte dei conduttori a prescindere dall'esistenza di un condominio e purché fornisca i giustificativi di spesa e i criteri di ripartizione. Sono comunque a carico dei conduttori delle singole unità immobiliari gli oneri accessori ovvero le spese sostenute dal proprietario per la pulizia e la gestione ordinaria delle parti comuni (*Cass. 10505/2017*). Le spese di amministrazione condominiale (compenso per l'amministratore, spese di contabilità e cartoleria ecc.) non sono comprese tra quelle che il conduttore deve rimborsare al locatore, il quale diretto interessato all'attività di amministrazione e relativo mandante, ne sopporta per intero il carico in difetto di diversa previsione contrattuale (*Cass. 15482/2014*).

Nelle locazioni degli immobili urbani, i premi di assicurazione dello stabile, il compenso dell'amministratore ed il concorso nelle spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento e di revisione dell'impianto antincendio non sono compresi tra gli oneri accessori che l'art. 9 della legge n. 392 del 1978 pone a carico del conduttore, salvo patto contrario, da valutarsi alla stregua del divieto di pattuizioni dirette ad attribuire al locatore vantaggi in contrasto con le disposizioni della predetta legge (art. 79, primo comma). Del pari deve ritenersi escluso dalle spese a carico del conduttore l'ammortamento degli impianti, quale deposito frazionato nel tempo di somme di denaro necessarie per l'acquisto di nuovi impianti a seguito della vetustà di quelli in uso, trattandosi di una destinazione patrimoniale nell'esclusivo interesse del locatore, tenuto a man-



tenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto, e, quindi, a prestare i relativi servizi (*Cass. 6088/1988*).

4. Prescrizione.

La norma applicabile agli oneri accessori relativi agli esercizi dal 2005 al 2008 è l'art. 6 della legge n. 841/1973 che prevede il termine di prescrizione di due anni per il credito del locatore per il pagamento degli oneri condominiali posti a carico del conduttore, anziché l'art. 24 del d.l. 112/2008, convertito nella legge 133/2008, entrato in vigore dal 22.12.2008, che ha abrogato l'art. 6 della precedente legge, con conseguente applicabilità del termine quinquennale di cui all'art. 2948 c. 3 c.c., e ciò *ratione temporis*, non potendo avere la nuova norma efficacia retroattiva (*C.A. Genova 135/13*).

5. Imputazione.

L'art. 9 della L. 27 luglio 1978 n. 392, che, al terzo comma, assegna al conduttore il termine di due mesi dalla richiesta per il pagamento degli oneri accessori, riconoscendogli il diritto di ottenere, prima del pagamento, l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione ed il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate, ha abrogato, per incompatibilità, ai sensi del successivo art. 84, l'art. 9 ter della L. 28 luglio 1967 n. 628, il quale, omettendo di specificare il termine del pagamento, stabiliva solo che "prima di effettuare il pagamento degli oneri accessori, il conduttore ha diritto di ottenere la distinta degli oneri medesimi con l'indicazione dei criteri di ripartizione nonché di prendere visione dei relativi documenti giustificativi" la detta disposizione si applica non solo ai contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore della legge n. 392 del 1978, ma anche a quelli in regime transitorio, trattandosi di disposizione relativa agli effetti del rapporto in corso ed, in particolare, alla disciplina di una obbligazione del conduttore, divenuta parte integrante della struttura sinallagmatica del contratto (*Cass. civ. 1451/1991*).

6. Patti contrari.

Il disposto dell'art. 9 della L. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui, addossando al conduttore i cosiddetti oneri accessori (totalmente, per quanto riguarda il servizio di pulizia, il funzionamento e la manutenzione ordinaria dell'ascensore, la fornitura dell'acqua, del riscaldamento, dell'energia elettrica e del condi-



zionamento d'aria, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché la fornitura degli altri servizi comuni; ed al novanta per cento per quanto riguarda il servizio di portineria), fa salvi i patti contrari, si applica esclusivamente ai patti stipulati successivamente all'entrata in vigore della legge stessa, trattandosi di norma che si correla strettamente al nuovo ed unitario regime giuridico dei rapporti locativi e costituisce una contropartita alla fissazione di un "equo canone" e ad una durata della locazione sottratta alla volontà delle parti, con la necessaria conseguenza che i patti stipulati anteriormente al suddetto momento, siano essi favorevoli o sfavorevoli al locatore, risultano travolti dal sopravvenire della nuova disciplina destinata a determinare, con effetto anche per i contratti in corso, un diverso equilibrio degli interessi contrapposti (Cass. S. U., 3132/1990).

Art. 10.

(Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.

In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.

Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

SOMMARIO: 1. Partecipazione assemblea - 2. Convocazione - 3. Partecipazione spese - 4. Legittimazione passiva - 5. Esonero

1. Partecipazione assemblea.

Quella prevista dall'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392 è un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione, per determinate materie (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria), dei conduttori, i quali, su queste, deliberano in luogo dei condomini. Si tratta di



un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore, ispirata dal principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui (articolo 9 della legge 392/78), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni. (Cass. 384/2008).

In tema di locazione, l'art. 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392, applicabile anche alla locazione d'immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, riconoscendo al conduttore la facoltà d'intervenire, senza diritto di voto, nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto delibere relative alla modificazione dei servizi comuni diversi da quelli di riscaldamento e condizionamento d'aria, pone a carico del locatore un obbligo d'informazione, il cui inadempimento legittima il rifiuto da parte del conduttore di rimborsare i maggiori oneri conseguenti a delibere adottate in sua assenza per mancata informazione, ma non incide sul sinallagma contrattuale, e non può quindi essere addotto dal conduttore quale motivo di risoluzione del contratto di locazione, né per sospendere l'adempimento delle proprie obbligazioni, ai sensi dell'art. 1460, primo comma cod. civ. In quanto volto a tutelare l'interesse del conduttore a non sopportare maggiori spese per la fornitura dei servizi comuni, il diritto d'intervento è peraltro limitato alle sole assemblee in cui si discutano modificazioni dei predetti servizi da cui derivi una spesa o un aggravio di spesa che, in definitiva, andrà a gravare sul conduttore, e non anche alle assemblee con diverso oggetto oppure deliberanti su servizi comuni ma senza riflessi sull'onere delle spese (Cass. 19308/2005).

Quella prevista dall'art. 10 della legge 27 luglio 1978 n. 392 è un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione, per determinate materie (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria), dei conduttori, i quali, su queste, deliberano in luogo dei condomini. Trattasi di un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore, ispirata dal principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui (art. 9 della legge n. 392 del 1978), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni. Ne consegue che le predette disposizioni si riferiscono solo ai rapporti tra locatore e conduttore, mentre il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore - tant'è che l'art. 5 della legge stessa prevede la risoluzione del contratto di locazione, a favore del solo locatore, se il conduttore non gli rifonde gli oneri accessori a suo carico - può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali (Cass. 384/1995).

Dalla normativa sulle locazioni (artt. 1575 cod. civ., 5, 9 e 10 della legge 27 luglio



1978 n. 392) può desumersi che la gestione degli impianti e servizi concernenti gli immobili, in quanto attinente al godimento ed alla manutenzione del bene, appartiene di regola al locatore e che il conduttore può eccezionalmente incidere sulla gestione del solo servizio di riscaldamento e di condizionamento d'aria unicamente nell'ambito di assemblee di condomini o, nel caso di unico proprietario dell'edificio, di inquilini. Ne consegue che in ipotesi di unico proprietario ed unico inquilino dell'immobile, in mancanza di un'assemblea, non è possibile ipotizzare un diritto partecipativo del conduttore alla questione del servizio di riscaldamento o condizionamento d'aria, la quale, proprio in virtù di detta mancanza, fa capo direttamente al proprietario-locatore (nella specie la S.C., ritenendo quelli enunciati principi regolatori della materia dei rapporti tra locatore e conduttore e che in assenza di un inadempimento imputabile non può sussistere un danno risarcibile, ha cassato la sentenza del giudice conciliatore che aveva condannato l'unico proprietario a risarcire il danno procurato all'unico conduttore dell'edificio, per avere il primo omesso di convocare il secondo ai fini delle deliberazioni relative alla gestione del servizio di riscaldamento) (Cass. 6078/1995).

L'art. 10 della legge 27 luglio 1978 n. 392 non ha previsto che i conduttori possano sostituirsi al locatore nella gestione dei servizi condominiali ed, in particolare, in quello della fornitura del riscaldamento, bensì ha introdotto un meccanismo volto a consentire la partecipazione dei conduttori stessi alle assemblee condominiali con riguardo alle decisioni dei proprietari locatori, senza che, nel caso di edifici non in condominio, ne derivi un obbligo del proprietario dell'edificio di convocare in assemblea i conduttori. Ne consegue che non è configurabile in capo al proprietario locatore né un inadempimento, né un obbligo di conseguente risarcimento dei danni in confronto del conduttore per non averne convocato l'assemblea ed il conduttore non può invocare il principio di cui all'art. 1460 cod. civ. per esimersi dal concorrere alle spese di riscaldamento (Cass. 8484/1995).

2. Convocazione.

L'art. 10 della L. 27 luglio 1978, n. 392 che ribadendo sostanzialmente la disciplina già introdotta dall'art. 6 della L. 22 dicembre 1973, n. 841, prevede con norma eccezionale, un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario nelle assemblee dei condòmini convocate per deliberare sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, non



ha comportato modificazioni al disposto dell'art. 66 att. c.c., che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condòmini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione (Cass. 4802/1992).

3. Partecipazione spese.

In tema di condominio negli edifici, dal combinato degli artt. 1137 c.c., 9 e 10 della L. 27 luglio 1978, n. 392 si desume che il conduttore, il quale abbia partecipato all'assemblea condominiale avente ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria o sia stato posto in condizione di parteciparvi, contribuendo alla relativa deliberazione, non può, nel caso che abbia omissso di impugnare la deliberazione stessa, sottrarsi dal rimborsare al condomino-locatore le menzionate spese, a meno che non provi, nel caso che lamenti la mancanza o l'insufficienza della relativa fornitura, che esse derivino da difetti o guasti della parte dell'impianto di esclusiva proprietà del condomino-locatore stesso (art. 1117 c.c.), la cui riparazione sia posta dalla legge a carico di quest'ultimo (artt. 1575 e 1576 c.c.) (Cass. 19308/2005).

In tema di condominio negli edifici, dal combinato disposto degli artt. 1137 cod. civ., 9 e 10 della legge 27 luglio 1978 n. 392 si desume che il conduttore, il quale abbia partecipato all'assemblea condominiale avente ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria o sia stato posto in condizione di parteciparvi, contribuendo alla relativa deliberazione, non può, nel caso che abbia omissso di impugnare la deliberazione stessa, sottrarsi dal rimborsare al condominio-locatore le menzionate spese, a meno che non provi, nel caso che lamenti la mancanza o l'insufficienza della relativa fornitura, che esse derivino da difetti o guasti della parte dell'impianto di esclusiva proprietà del condomino-locatore stesso (art. 1117 c.c.), la cui riparazione sia posta dalla legge a carico di quest'ultimo (artt. 1575 e 1576 c.c.) (Cass. 4588/1995).

4. Legittimazione passiva.

La legge n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone) disciplina i rapporti tra



locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici, sicché l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. stesso codice - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (contro i quali può invece agire in risoluzione il locatore ex art. 5 della citata legge n. 392 del 1978, per il mancato rimborso degli oneri accessori), anche con riguardo alle spese del servizio comune di riscaldamento ancorché questi ultimi abbiano diritto di voto, in luogo del condomino locatore, nelle delibere assembleari riguardanti la relativa gestione (*Cass. 1104/1994*).

5. Esonero.

In tema di locazione di immobili, qualora un servizio condominiale (nella specie, servizio di pulizia) venga prestato in maniera inadeguata, il conduttore dell'appartamento sito nello stabile al quale detto servizio si riferisce può eccepire nei confronti del proprietario - locatore la sua inadempienza e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese (*Cass. 11388/1997*).



Art. 11.

(Deposito cauzionale)

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

SOMMARIO: 1. Limite massimo - 2. Ambito applicazione - 3. Ripetizione - 4. Interessi - 5. Obbligo restituzione

1. Limite massimo.

In tema di locazione, benché sul piano del diritto sostanziale la cauzione produca sempre interessi in favore del conduttore che l'abbia versata, ai sensi degli art. 11 e 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sul piano processuale, il locatore può essere condannato al pagamento di tali interessi solo se il conduttore abbia proposto ritualmente una domanda in tal senso, non potendo altrimenti il giudice provvedervi di ufficio (*Cass. 23052/2009*).

2. Ambito applicazione.

L'art. 2 ter della legge 12 agosto 1974 n. 351 che sancisce la nullità delle clausole contrattuali di corresponsione anticipata del canone per periodi superiori a tre mesi, è norma pienamente compatibile oltre che con la disciplina della Legge n. 392/78, in tema di locazione di immobili ad uso abitativo anche con le disposizioni della stessa legge in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitazione, dovendo considerarsi pertanto di perdurante validità e ad essa riconoscersi un valore integrativo di disciplina introdotta nel 1978. Gli artt. 11 e 32 legge n. 392/78 non attengono alla disciplina vincolistica e si applicano anche alle locazioni ad uso diverso da abitazione, stante il relativo espresso richiamo operato dall'art. 41 legge 392/78 (*Cass. 14470/2008*).

3. Ripetizione.

In tema di locazioni di immobili urbani, l'art. 11 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il quale disponendo che il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone produttive di interessi legali da corrispondere al conduttore alla fine di ogni anno, ha abrogato per incompatibilità, ai sensi del successivo



art. 84, l'art. 4 della legge 22 dicembre 1973, n. 841, statuente che il deposito cauzionale non poteva essere superiore a due mensilità del canone e doveva essere depositato su conto bancario vincolato, pur applicandosi come *jus superveniens* a decorrere dall'entrata in vigore della citata legge, in regime transitorio, non può trovare applicazione con riferimento a quei contratti per i quali, sempre alla data di entrata in vigore della legge sia in corso un giudizio, poiché a questi rapporti continuano ad applicarsi le leggi precedenti ai sensi dell'art. 82 della legge n. 392 del 1978, il quale si riferisce sia alla disciplina sostanziale che a quella processuale in materia di locazioni urbane (*Cass. 7580/1990*).

4. Interessi.

In tema d'imposte sui redditi, è legittima la ripresa a tassazione degli interessi attivi che il locatore avrebbe dovuto corrispondere al conduttore sul deposito cauzionale nonostante la rinuncia di quest'ultimo, non essendo consentita la deroga della norma imperativa sul carattere fruttifero del deposito cauzionale in quanto diretta a realizzare, tramite la tutela del contraente debole, un interesse generale (*Cass. 16969/2016*).

A norma dell'art. 11 legge 27 luglio 1978, n. 392 gli interessi anatocistici sugli interessi sul deposito cauzionale ben possono essere dal locatore corrisposti non già alla fine di ogni anno, bensì unitamente alla restituzione di quest'ultimo alla scadenza definitiva del contratto di locazione. Ne consegue che il relativo credito diviene liquido ed esigibile solamente all'esito della pronuncia giudiziale che ne determina l'effettivo ammontare (*Cass. 25136/2006*).

L'obbligo del locatore di un immobile urbano, di corrispondere al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale, previsto dall'art. 11, legge n. 392 del 1978, ha natura imperativa, in quanto persegue finalità di ordine generale, tutelando il contraente più debole ed impedendo che la cauzione, mediante i frutti percepibili dal locatore, possa tradursi in un surrettizio incremento del corrispettivo della locazione, e, conseguentemente, sono nulle le clausole contrattuali che stabiliscono una disciplina della restituzione difforme da quella contenuta in detta norma (*Cass. 12117/2003*).

L'obbligo del locatore di un immobile urbano di corrispondere al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale versato da quest'ultimo - obbligo stabilito non soltanto dall'art. 11 legge n. 392 del 1978 (norma applicabile anche ai contratti in corso alla sua entrata in vigore) ma anche dall'art. 4 legge n. 841 del 1973 - ha



natura imperativa, in quanto persegue finalità di ordine generale, tutelando il contraente più debole ed impedendo che la cauzione, mediante i frutti percepibili dal locatore, possa tradursi in un incremento del corrispettivo della locazione; con la conseguenza che tali interessi devono essere corrisposti al conduttore anche in difetto di una sua espressa richiesta, mentre, ai fini processuali, è sempre necessaria la relativa domanda o eccezione giudiziale, quest'ultima in particolare operando come eccezione in senso stretto di natura riconvenzionale, come tale non rilevabile d'ufficio dal giudice per l'espresso divieto posto dall'art. 1242, primo comma, c.c., ed inammissibile, ai sensi degli artt. 447 - bis, 437 e 345 c. p. c., se non proposta già in primo grado, secondo le peculiarità del rito (Cass. 9059/2002).

5. Obbligo restituzione.

L'acquirente di immobile locato, subentrando nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, agli effetti dell'art. 1602 c.c., è tenuto altresì alla restituzione del deposito cauzionale versato dal conduttore. Ne discende che il venditore del bene locato ha l'obbligo di trasferire il possesso della cauzione ricevuta, salvo esplicito diverso accordo con l'acquirente, il che avviene quando dal contratto risulti che il mancato trasferimento della somma di denaro corrispondente alla cauzione sia stato oggetto di compensazione nei rapporti di dare e avere tra le parti, oppure quando il prezzo della vendita sia stato concordato sin dall'inizio in misura ridotta, tenendo conto del valore della cauzione stessa (Cass. 23164/2013).

In materia di locazione, l'obbligazione del locatore di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore a garanzia degli obblighi contrattuali sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, il conduttore può esigerne la restituzione (Cass. 14655/2002).

Art. 12. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione)

Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato.



Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione.

SOMMARIO: 1. Patti contrari

1. Patti contrari.

In tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, la pattuizione di un canone inferiore a quello equo – quale espressione del potere di autonomia contrattuale – è lecita ove risulti in modo non equivoco la volontà di derogare ai criteri di cui all'art. 12 della l. n. 392 del 1978, il quale, limitandosi a stabilirne l'ammontare massimo, consente alle parti di convenire un canone locativo inferiore (Cass. 29834/2017).

Art. 13. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Superficie convenzionale)

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;*
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;*
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;*
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;*
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;*
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.*

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).



Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;*
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;*
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.*

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

Art. 14. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Costo base)

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

- a) L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;*
- b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.*

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

Art. 15. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Coefficienti correttivi del costo base)

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Art. 16. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Tipologia)

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);*



- b) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.

Art. 17. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Classe demografica dei comuni)

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

Art. 18. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Ubicazione)

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:



- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90, in sostituzione dei coefficienti suindicati.

Art. 19. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4))
(Livello di piano)

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per, le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.



Art. 20. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Vetustà)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;*
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.*

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Art. 21. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Stato di conservazione e manutenzione)

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;*
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;*
- c) 0,60 se lo stato è scadente.*

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;*
- 2) pareti e soffitti;*
- 3) infissi;*
- 4) impianto elettrico;*
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;*
- 6) impianto di riscaldamento;*

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;*
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.*

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni al-



meno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti.

Art. 22. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)
(Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975)

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

- a) dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;*
- b) dell'incidenza del contributo di concessione;*
- c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione;*
- d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.*

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli indicati nel decreto ai sensi delle lettere a), b) e d) del comma precedente, il costo base si modifica nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per



la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, di applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione.

Art. 23. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4 limitatamente alle locazioni abitative)
(Riparazioni straordinarie)

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli articoli 43 e seguenti.

SOMMARIO: 1. Casistica - 2. Aggiornamento - 3. Patto contrario

1. Casistica.

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, l'obbligo di integrazione del canone, sancito a carico del conduttore dall'art. 23 della legge 27 luglio 1978, n. 392, opera non solo con riferimento alle riparazioni straordinarie eseguite nel corso dell'attuale rapporto locatizio, ma anche con riguardo a



quelle realizzate durante una precedente locazione, essendo la maggiorazione del canone un elemento costitutivo del medesimo, in quanto corrispettivo dell'impegno economico affrontato dal locatore nel caso di rilevanti opere, eseguite anche soltanto per la conservazione e l'efficienza dell'immobile (*Cass. 3001/2012*).

In tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, poiché non trova applicazione l'art. 23 legge 392/1978, che disciplina le riparazioni straordinarie per gli immobili ad uso di abitazione, nè è stabilita la predeterminazione legale del limite massimo del canone, non incorre nella sanzione di nullità sancita dall'art. 79 legge 392/1978 la pattuizione che pone a carico del conduttore sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria (Nella specie la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto priva di rilevanza la clausola con la quale le parti avevano convenuto che "tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del cod. civ." erano a carico del conduttore, che doveva "provvedervi tempestivamente") (*Cass. 9019/2005*).

2. Aggiornamento.

L'adeguamento del canone spettante al locatore, ex art. 23 della legge n. 392 del 1978, quale corrispettivo per i miglioramenti apportati all'immobile, per loro natura durevoli nel tempo, deve operare non come elemento variabile e fluttuante, ma secondo un principio unitario di stabilità; ne consegue che l'aumento deve essere commisurato all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, calcolato al tasso vigente in relazione al periodo in cui vennero sostenute dal locatore le spese straordinarie (*Cass. 13342/2006*).

3. Patto contrario

Tenuto conto che in tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, non trova applicazione l'art. 23 legge 392/1978, che disciplina le riparazioni straordinarie per gli immobili ad uso di abitazione, nè è stabilita la predeterminazione legale del limite massimo del canone non incorre nella sanzione di nullità sancita dall'art. 79 legge 392/1978 la pattuizione che pone a carico del conduttore la manutenzione ordinaria e straordinaria, relativa agli impianti e alle attrezzature particolari dell'immobile locato, lasciando invece a carico del locatore soltanto le riparazioni delle strutture murarie (*Cass. 15388/2002*).



Art. 24. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)

(Aggiornamento del canone)

Per gli immobili adibiti ad uso d'abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 é aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

Art. 25. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)

(Adeguamento del canone)

Ciascuna delle parti, in ogni momento del rapporto contrattuale, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15, escluso il parametro relativo alla vetustà che si applica al momento del rinnovo contrattuale.

L'adeguamento del canone avrà effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata.

Art. 26. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14 comma 4)

(Ambito di applicazione)

Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano:

- a) alle locazioni stipulate pur soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio;*
- b) alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il canone sociale determinato in base alle disposizioni vigenti;*
- c) alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata; (1)*
- d) alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/8 e A/9.*

Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente l'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a



quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT.

Il comune provvede a dare pubblica notizia della condizione di cui al precedente comma e delle eventuali variazioni.

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 28 gennaio-11 febbraio 1988, n. 155 (in G.U. 1a s.s. 17/02/1988, n. 7) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "dell'art. 26, primo comma, lettera c) della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui non dispone che il canone di locazione degli immobili soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata non deve comunque superare il canone che risulterebbe dall'applicazione delle disposizioni del titolo I, capo I, della medesima legge".

Sommario: 1. Ambito di applicazione - 2. Simulazione - 3. Patti contrari

1. Ambito di applicazione.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 26, comma 2, della l. n. 392 del 1978 - il quale stabilisce che le disposizioni per la determinazione dell'equo canone non si applicano alle locazioni concernenti immobili siti in comuni che, al censimento del 1971, avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti, qualora nel quinquennio precedente l'entrata in vigore della legge stessa, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati dell'ISTAT - deve aversi riguardo unicamente al dato relativo alla popolazione residente al momento genetico del contratto di locazione, con esclusione, sul punto, di successivi mutamenti che vengano rilevati nel corso del rapporto locativo e prima della sua scadenza. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva ritenuto applicabile il regime dell'equo canone poiché, pur essendo la popolazione del comune in cui era sito l'immobile inferiore ai 5.000 abitanti al momento della locazione, era certo che vi fosse stato un dirimente aumento della popolazione dal 1991 al 2000, ma non era stato provato che lo stesso fosse stato inferiore alla media nazionale) (Cass. 3040/2017).

2. Simulazione.

Il conduttore può provare la simulazione relativa del contratto di locazione di un immobile (nella specie, da uso abitativo transitorio a destinazione abitativa ordinaria) dimostrando che il locatore fosse a conoscenza dell'effettiva desti-



nazione dell'immobile locato anche a mezzo di presunzioni e, dunque, allegando circostanze oggettive conosciute dal locatore al momento della stipula (nella specie, l'avvenuto originario subentro, da parte del conduttore, nelle licenze di gas ed elettricità, manifestazione di un progetto di lunga durata ed implicante la cognizione e l'assenso del locatore) (Cass. 16797/2015).

3. Patti contrari.

Il conduttore che deduca la simulazione relativa del contratto di locazione di un immobile ad uso abitativo transitorio, stipulato nella vigenza della legge n. 392 del 1978, al fine di ottenere l'accertamento della destinazione abitativa ordinaria e della conseguente nullità, ai sensi dell'art. 79 della legge n. 392 cit., delle clausole relative al canone e alla durata, ha l'onere di dimostrare che il locatore fosse a conoscenza della effettiva destinazione dell'immobile locato: tale prova può essere fornita anche per testi o per mezzo di presunzioni ai sensi dell'art. 1411 c.c., trattandosi di fornire la prova dell'illiceità dell'accordo simulatorio (Cass. 12988/2010).



Capo II - Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

Art. 27.

(Durata della locazione)

La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali.

Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.

Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera.

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

SOMMARIO: 1. Accettazione con riserva 2. Gravi motivi

1. Accettazione con riserva.

Il conduttore che deduca il proprio diritto alla risoluzione anticipata del rapporto e riconsegna l'immobile al locatore, il quale accetti la consegna con riserva



(facendo espressa riserva di azione per i diritti ancora nascenti dal contratto), non è liberato ai sensi dell'art. 1216 c.c. dall'obbligo del pagamento dei canoni ancora non maturati, ed il successivo accertamento della insussistenza del diritto di recesso comporta che il conduttore medesimo è tenuto al pagamento dei canoni fino alla scadenza del contratto (*Cass. 14268/2017*).

2. Gravi motivi.

In tema di recesso del conduttore di immobili ad uso non abitativo, ove il locatario svolga la propria attività in diversi rami di azienda, per i quali utilizzi distinti immobili, i gravi motivi, giustificativi del recesso anticipato, di cui all'art. 27, ultimo comma, della l. n. 392 del 1978, debbono essere accertati in relazione all'attività svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso, senza possibilità per il locatore di negare rilevanza alle difficoltà riscontrate per tale attività in considerazione dei risultati positivi registrati in altri rami aziendali. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto che le notevoli perdite registrate nel punto vendita sito nell'immobile locato, dovute all'imprevedibile e sopravvenuta apertura di due "discount" nelle vicinanze, fossero idonee ad integrare grave motivo di recesso, restando influente la mancata compromissione dell'intera struttura aziendale risultante dal bilancio positivo conseguito nello stesso anno) (*Cass. 14365/2016*).

Le locazioni di immobili destinati all'esercizio di case di cura, stipulate prima dell'entrata in vigore dell'art. 52 del d.lgs. n. 79 del 2011 (codice del turismo), non sono soggette alla durata minima novennale prevista dall'art. 27 della l. n. 392 del 1978 per le locazioni di immobili destinati ad uso alberghiero, trattandosi di attività non assimilabili e la cui equiparazione, introdotta dal citato art. 52 del codice del turismo, non ha effetto retroattivo (*Cass. 13933/2016*). In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, la necessità - ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, ex art. 27, ottavo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 - che i gravi motivi dello stesso siano enunciati nella medesima comunicazione di recesso esclude che il conduttore possa esplicitare successivamente le ragioni della determinazione assunta (*Cass. 13368/2015*).

In materia di locazioni di immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, il recesso del conduttore per gravi motivi ex art. 27, ottavo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, attesa la sua natura di atto unilaterale recettizio, produce effetto - ex art. 1334 cod. civ. - per il sol fatto che la relativa dichia-



razione pervenga al domicilio del locatore, non occorrendo anche la mancata contestazione, da parte di quest'ultimo, circa l'esistenza o rilevanza dei motivi addotti (*Cass. 6895/2015*).

In tema di locazione ad uso non abitativo, ove le parti abbiano concordato una durata del contratto inferiore al sessennio imposto per legge, la relativa clausola è destinata ad essere sostituita di diritto, ex art. 1419, secondo comma, c.c., dalla norma imperativa di cui all'art. 27, quarto comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza che ne resti travolto l'intero contratto. Né rileva che le parti abbiano convenuto il venir meno dell'intero negozio in caso di invalidità anche di una sola clausola (nella specie, per essere il consenso viziato da errore di diritto essenziale), atteso che l'essenzialità di tale clausola è esclusa dalla stessa previsione della sua sostituzione con una regola posta a tutela di interessi collettivi di preminente interesse pubblico. (Nella specie, le parti, in prossimità della scadenza di un primo rapporto contrattuale avevano stipulato un nuovo contratto, prevedendone la retrodatazione della decorrenza di tre anni, così riducendo, a fronte del rapporto già in corso, la durata minima per legge) (*Cass. 24843/2014*). I gravi motivi che consentono il recesso del conduttore dal contratto di locazione, ai sensi degli artt. 4 e 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendere oltremodo gravosa la sua prosecuzione, potendo consistere anche in molestie di fatto da parte di un terzo, in presenza delle quali il conduttore ha unicamente la facoltà, e non l'obbligo, di agire personalmente contro il terzo stesso ai sensi dell'art. 1585 c.c. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto corretta l'applicazione di tali principi fatta nella sentenza impugnata, secondo la quale la dismissione della detenzione dell'immobile era legittimamente dipesa dal disturbo della quiete e del riposo notturno arrecato al conduttore dal continuo abbaiare di un cane) (*Cass. 12291/2014*).

Qualora una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 della legge n. 392 del 1978 sia stipulata per una durata inferiore a quella legale, il contratto, ove sorga controversia, potrà essere ritenuto conforme al modello legale "locazione non abitativa transitoria" e, quindi, sottratto alla sanzione di nullità di cui all'art. 79 della legge stessa ed alla eterointegrazione ex art. 1339 c. c., a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale e sempreché risulti, in esito



ad essa, che le ragioni dedotte (delle quali si postula l'effettività, ricorrendo, diversamente, una fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario e, cioè, siano ragioni obiettive che escludano esigenze di stabilità (Cass. 16117/2010).

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo, i gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente il recesso del conduttore dal contratto di locazione (da comunicare con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo di lettera raccomandata), devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore medesimo, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo. Pertanto, essi non possono attenere alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato ma devono avere carattere oggettivo. In particolare, può integrare grave motivo di recesso un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa), sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo (Cass. 9443/2010).

L'onere per il conduttore, di specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, ancorché non espressamente previsto da detta norma, deve ritenersi conseguente alla logica dell'istituto, atteso che al conduttore è consentito di sciogliersi dal contratto solo se ricorrano gravi motivi e il locatore deve poter conoscere tali motivi già al momento in cui il recesso è esercitato, dovendo egli assumere le proprie determinazioni sulla base di un chiaro comportamento dell'altra parte del contratto (Cass. 15058/2008).

Art. 28.

(Rinnovazione del contratto)

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni e, per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere (o all'esercizio di attività teatrali), di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene



disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 con le modalità e i termini ivi previsti.

Sommario: 1. Limiti - 2. Disdetta

1. Limiti.

In tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, ai sensi degli articoli 27 e 28 della l. n. 392 del 1978 va escluso che, ove le parti abbiano «ab initio» previsto una durata contrattuale superiore al minimo fissato dalla legge (sei anni), la rinnovazione tacita del rapporto locatizio, in conseguenza del difetto di diniego della rinnovazione stessa, possa comportare una durata superiore al minimo suddetto, e cioè pari a quella stabilita convenzionalmente all'inizio del rapporto, in quanto il suddetto articolo 28 stabilisce che per le locazioni non abitative il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni e per gli immobili ad uso alberghiero di nove anni in nove anni (Cass.14367/2016).

2. Disdetta.

In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, qualora le parti abbiano pattuito un termine di durata del contratto superiore a quello minimo di legge (nella specie, dodici anni), nonché il rinnovo automatico del contratto stesso per una durata pari a quella minima di legge (sei anni), il locatore, per evitare il rinnovo tacito del contratto alla prima scadenza superiore al sessennio, è onerato a comunicare al conduttore la disdetta contenente il diniego di rinnovazione motivato almeno dodici (o diciotto nel caso di locazione di immobili con destinazione alberghiera) mesi prima della suddetta scadenza, secondo quanto previsto dagli artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Cass. 23553/2009).

Art. 29.

(Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza)

Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda:



- a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
- b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27 o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;
- c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;
- d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). (1)

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628.

Ai fini di cui ai commi precedenti il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno



12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 e per le attività alberghiere.

Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata.

Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente.

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 28 settembre-9 ottobre 1998, n. 348 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'ultima parte di questa disposizione, laddove prevede che la scadenza, nel corso del processo, del termine per l'inizio dei lavori, indicato nella licenza o concessione, impedisce l'emanazione del provvedimento di rilascio.

SOMMARIO: 1. Pagamento canone - 2. Indicazione motivi - 3. Comunione.

1. Pagamento canone.

In materia di locazione immobiliare ad uso diverso da abitazione, intervenuta la disdetta del contratto da parte del locatore, ove il conduttore, per parte propria, si avvalga della facoltà di recesso per gravi motivi, è comunque tenuto al pagamento del canone fino alla scadenza del termine semestrale di preavviso, indipendentemente dal fatto che il rilascio sia avvenuto in data anteriore (Cass. 13092/2017).

2. Indicazione motivi.

La disdetta, alla prima scadenza, di un contratto di locazione per uso non abitativo è nulla se manca dell'indicazione delle ragioni poste dal locatore a fondamento del diniego di rinnovo, con la conseguenza che la domanda di risoluzione (nelle forme del procedimento per convalida) fondata su tale disdetta priva di motivazione non può essere accolta, nemmeno nel caso in cui il locatore abbia provveduto a rinnovare la disdetta, prima dell'udienza fissata per l'eventuale convalida, con una lettera conforme alle prescrizioni di legge, la quale potrà essere, tuttavia, posta a fondamento di una successiva ed autonoma domanda giudiziale (Cass. 23553/2009).

La comunicazione del diniego di rinnovazione alla prima scadenza della locazione ad uso non abitativo, ai sensi dell'art. 29 della l. n. 392 del 1978, non può limitarsi a far generico riferimento all'intenzione del locatore di svolgere nell'immo-



bile un'attività non meglio specificata, rientrante in una delle ipotesi previste dall'art. 29 citato, ma deve indicare, incorrendo altrimenti nella sanzione di nullità di cui al comma 4 del menzionato articolo, quale particolare attività il locatore intende svolgere, sia perché, in mancanza, il conduttore non sarebbe in grado di valutare la serietà dell'intenzione indicata ed il giudice non potrebbe verificare, in sede contenziosa, la sussistenza della condizione per il riconoscimento del diritto al diniego di rinnovo, sia perché verrebbe impedito il successivo controllo sull'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 della legge citata (Cass. 8669/2017).

3. Comunione.

Ciascun condomino-locatore può dare disdetta ed agire per il rilascio del bene a rapporto locativo cessato, vigendo la presunzione iuris tantum di consenso degli altri comproprietari. Ciò non esclude - tuttavia - la possibilità per i restanti partecipanti alla comunione che rappresentino una quota maggioritaria, di opporsi all'azione medesima. Laddove, però, non si formi una maggioranza per la presenza di un perfetto equilibrio percentuale tra le quote proprietarie manifestanti intenti contrapposti, ciascun partecipante può solo ricorrere all'Autorità giudiziaria perché provveda ex art. 1105, quarto comma, c.c. in camera di consiglio (fattispecie di inoperatività della disdetta contrattuale intimata da un comproprietario al 50% e di conseguente rinnovazione della locazione (Cass. 483/2009). La comunicazione del locatore di volere trasferire l'immobile, nel caso in cui l'immobile stesso appartenga a più persone, deve provenire da tutti i proprietari, richiedendosi, nel caso in cui provenga da uno solo di essi, la spendita del nome degli altri nonché a norma degli artt. 1324, 1350 e 1312 c.c. la loro procura per iscritto (Cass. 20807/2010).

Art. 30.

(Procedura per il rilascio)

*Avvenuta la comunicazione di cui al terzo comma dell'articolo 29 e prima della data per la quale è richiesta la disponibilità ovvero quando tale data sia trascorsa senza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile, il locatore può convenire in giudizio il conduttore, osservando le norme previste dall'articolo 447-bis del codice di procedura civile. (1)
Alla prima udienza, se il convenuto compare e non si oppone, il giudice ad istanza del*



locatore, pronunzia ordinanza di rilascio per la scadenza di cui alla comunicazione prevista dall'articolo 29.

L'ordinanza costituisce titolo esecutivo e definisce il giudizio.

Nel caso di opposizione del convenuto il giudice esperisce il tentativo di conciliazione.

Se il tentativo riesce viene redatto verbale che costituisce titolo esecutivo. In caso contrario o nella contumacia del convenuto si procede a norma dell'articolo 420 e seguenti del codice di procedura civile.

Il giudice, su istanza del ricorrente, alla prima udienza e comunque in ogni stato del giudizio, valutate le ragioni addotte dalle parti e le prove raccolte, può disporre il rilascio dell'immobile con ordinanza costituente titolo esecutivo.

(1) Comma così modificato dagli art. 89 L. 26 Novembre 1990, n. 353, 2 L. 4 dicembre 1992, n. 477 e 3 D.L. 7 ottobre 1994, convertito in L. 6 novembre 1994, n. 673.

SOMMARIO: 1. Forma della disdetta

La disdetta del contratto di locazione, vigendo – al di fuori del caso di forma scritta convenzionale di cui all'art. 1352 c. c. – il principio della libertà di forma, può essere contenuta anche in un atto processuale che presupponga la volontà del locatore di non rinnovare il contratto alla scadenza o che, comunque, esprima anche tale volontà, quale l'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione o la citazione in giudizio; né rileva che non sia stata seguita sin dall'inizio la procedura di diniego di rinnovo di cui all'art. 30 della legge n. 392 del 1978, prevista dall'art. 3 della legge n. 431 del 1998, e che l'atto processuale si riferisca ad una scadenza già verificatasi, applicandosi, altresì, il principio secondo cui la disdetta e l'intimazione, in esso contenute, inidonee, per inosservanza del termine, a produrre la cessazione della locazione per la scadenza indicata, hanno l'efficacia di produrla per la scadenza successiva (Cass. 14486/.2008).

Art. 31.

(Sanzioni)

Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'articolo 29 e che, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia



adibito l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, o non abbia adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attività indicate all'articolo 27, ovvero non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile ovvero, in caso di immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo, è tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'articolo 34.

Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da L. 500.000 a L. 2.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale previsto dal titolo III della presente legge.

SOMMARIO: 1. Onere probatorio - 2. Colpa o dolo

1. Onere probatorio.

Le sanzioni alternative di ripristino della locazione o di risarcimento del danno previste dall'art. 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392, a carico del locatore che abbia ottenuto la disponibilità anticipata dell'immobile per una finalità non più realizzata (nella specie, per adibirlo ad abitazione di familiari), hanno fondamento contrattuale, sicché incombe sul locatore l'onere di provare di avere adempiuto all'obbligo corrispondente, ovvero di non aver potuto adempiere per cause ostative a lui non imputabili, ai sensi degli art. 1218 e 2697 c. c (Cass. 23794/2014).

2. Colpa o dolo.

Le sanzioni del ripristino del contratto locativo e del risarcimento del danno a favore del conduttore che gli artt. 31 e 60 della legge n. 392 del 1978 pongono a carico del locatore, che non abbia adibito l'immobile all'uso per il quale ne aveva ottenuto la disponibilità, non sono connesse ad un criterio di responsabilità oggettiva, con presunzione assoluta di colpa, dovendo perciò essere escluse



allorché sia accertata l'esistenza di un impedimento non imputabile a colpa o dolo del locatore stesso; ne consegue che esse non sono applicabili qualora la diversa destinazione dell'immobile (nella specie, occupato per esigenze abitative dal figlio dei locatori, indicato come nubendo nella prospettazione dei motivi di disdetta ed invece rimasto poi celibe essendo andate effettivamente a monte le nozze) risulti in concreto giustificata da esigenze egualmente meritevoli di tutela e non imputabili al locatore sulla base dei citati criteri (Cass. 11014/2011).

Art. 32.

(Aggiornamento del canone)

Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira.

Le variazioni in aumento del canone, per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'articolo 27, non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione stagionale ed a quelli in corso al momento dell'entrata in vigore del limite di aggiornamento di cui al secondo comma del presente articolo.

SOMMARIO: 1. Patti contrari - 2. Ambito applicativo - 3. Nullità - 4. Legittima

1. Patti contrari.

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, ove il proprietario intimi la disdetta per la prima scadenza con comunicazione invalida, la successiva scrittura con la quale le parti concordino la prosecuzione del contratto per altri sei anni, ma con un canone notevolmente maggiorato, è nulla, ai sensi degli artt. 32 e 79 della l. n. 392 del 1978, ancorché sia qualificata come una transazione con cui il locatore rinuncia ad attivarsi per il rilascio dell'immobile a fronte di un aumento del canone, trattandosi in realtà di accordo contrario alla norma imperativa dettata dall'art. 32 citato, finalizzato al raggiungimento di un risultato non consentito e riguardante un diritto non disponibile (Cass. 8669/2017).



2. Ambito applicativo.

Nel caso in cui un contratto di locazione ad uso non abitativo preveda la possibilità dell'aggiornamento del canone secondo gli indici Istat, nonché il pagamento a semestralità posticipate, la richiesta di adeguamento proveniente dal locatore anteriormente alla scadenza del primo semestre comporta la revisione del canone locativo per l'intero semestre in corso e non ancora scaduto (Cass. 6490/2017).

3. Nullità.

In tema di locazioni ad uso diverso da quello di abitazione, è legittima la pattuizione di un canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo, sia con pagamento di rate predeterminate per ciascun segmento temporale, sia con il frazionamento dell'intera durata del contratto in periodi più brevi a ciascuno dei quali corrisponda un canone passibile di maggiorazione, sia correlando l'entità del rateo all'incidenza di elementi e fatti predeterminati influenti sull'equilibrio sinallagmatico, ferma l'illegittimità della clausola - risultante anche da elementi extratestuali, l'allegazione dei quali è onere della parte che invochi la nullità della pattuizione - che invece persegua il solo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria in elusione dei limiti imposti dall'art. 32 della l. n. 392 del 1978, così incorrendo nella nullità ex art. 79 della medesima legge (Cass. 22908/2016).

In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, la pattuizione della corresponsione anticipata del canone di locazione, per un periodo superiore a tre mesi, incorre nella sanzione della nullità ai sensi degli artt. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e 2-ter della legge 12 agosto 1974, 351 (applicabile "ratione temporis"), in quanto diretta ad attribuire al locatore vantaggi superiori a quelli previsti dalla disciplina legale delle locazioni. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto la nullità della pattuizione, contestuale al contratto di locazione di un locale ad uso commerciale, di un maggior canone anticipato, a scadenza biennale, per il primo quadriennio, ed aveva conseguentemente rigettato la domanda di risoluzione per inadempimento proposta dal locatore) (Cass. 5475/2015).

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 della legge 27luglio 1978, n. 392, ma veri e propri aumenti del cano-



ne, deve ritenersi nulla ex art. 79, primo comma, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello legislativamente previsto, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti (*Cass. 2961/2013*).

La clausola di un contratto di locazione, con la quale le parti convengano l'aggiornamento automatico del canone su base annuale (a seguito della modifica dell'art. 32 legge n. 392 del 1978 operata dall'art. 1 del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modifiche, dalla legge n. 118 del 1985) senza necessità di richiesta espressa del locatore, è affetta da nullità, in base al combinato disposto degli artt. 32 e 79 della legge sull'equo canone, perché il citato art. 32 (non prevedendo più, come nella sua originaria formulazione, la possibilità di aggiornamento soltanto biennale, svincolato da ogni riferimento alla richiesta del locatore) introduce, all'esito della modifica, la possibilità di aggiornamenti annuali, presupponendo che gli aumenti possano avvenire soltanto su specifica richiesta del locatore, da operarsi successivamente all'avvenuta variazione degli indici di riferimento (*Cass. 3014/2012*).

4. Legittima.

In materia di contratto di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, in virtù del principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo, la clausola che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto è legittima a condizione che l'aumento sia ancorato ad elementi predeterminati ed idonei ad influire sull'equilibrio del sinallagma contrattuale ovvero appaia giustificata la riduzione del canone per un limitato periodo iniziale, salvo che la suddetta clausola non costituisca un espediente per aggirare la norma imperativa di cui all'art. 32 della l. n. 392 del 1978 circa le modalità e la misura di aggiornamento del canone in relazione alle variazioni del potere d'acquisto della moneta (*Cass. 20014/2016*).

Per effetto del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, risulta legittima la clausola con cui si convenga una determinazione del canone in misura differenziata, crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, ancorata, infine, ad elementi predeterminati (idonei ad influire sull'equilibrio



economico del sinallagma contrattuale e del tutto indipendenti dalle eventuali variazioni annuali del potere di acquisto della moneta), a meno che non risulti una sottostante volontà delle parti volta, in realtà, a perseguire surrettiziamente lo scopo di neutralizzare esclusivamente gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo, così, i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge cosiddetta "sull'equo canone" (sia nella formulazione originaria che in quella novellata dall'art. 1 comma nono, *sexies*, della legge n. 118 del 1985), ed incorrendo, conseguentemente, nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79 della legge predetta (Cass. 5349/2009).

Art. 33.

(Canone delle locazioni stagionali)

Il canone delle locazioni stagionali può essere aggiornato con le modalità di cui all'articolo 32.

Art. 34.

(Indennità per la perdita dell'avviamento) (1)

In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dello articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità.

Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

Nel giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente la entità



della somma reclamata o offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore o, in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile.

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 30 novembre-14 dicembre 1989, n. 542 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di questo articolo nella parte in cui non prevede i provvedimenti della pubblica Amministrazione tra le cause di cessazione del rapporto di locazione che escludono il diritto del conduttore alla indennità per la perdita dell'avviamento".

SOMMARIO: 1. Limiti - 2. Offerta - 3. Inadempimento conduttore - 4. Casistica - 5. Regola - 6. Diritto ritenzione - 7. Uso prevalente - 8. Dies a quo - 9. Rinuncia - 10. Obbligo pagamento canone - 11. Ulteriore indennità

1. Limiti.

L'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della l. n. 392 del 1978 non compete al conduttore cessato nei casi in cui l'attività di vendita sia avvenuta con operatori professionali e senza un contatto con il pubblico indifferenziato degli utenti e dei consumatori, con la conseguenza che, in caso di esercizio congiunto di vendita all'ingrosso e di vendita al minuto, il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento può essere riconosciuto solo quando l'attività di vendita al minuto abbia rivestito carattere di prevalenza rispetto all'altra e sia stata svolta con modalità comportanti contatto diretto con il pubblico (Cass. 29835/2017).

2. Offerta.

In base ai principi di buona fede e di cooperazione del creditore all'adempimento da parte del debitore, non è legittimo il comportamento del conduttore che rifiuti senza alcuna giustificazione o sulla base di generiche considerazioni la restituzione di un immobile a fronte di una seria e precisa offerta, ancorché non formale, da parte del locatore, di adempiere la sua obbligazione di corrispondere l'indennità di avviamento commerciale. (Nella fattispecie, la S.C. ha ritenuto contrario a buona fede e ingiustificato il rifiuto, da parte del conduttore, di ricevere il pagamento dell'indennità tramite assegno circolare) (Cass. 26950/2017).



3. Inadempimento conduttore.

In tema di locazione di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione, qualora il locatore abbia comunicato di non voler rinnovare il contratto alla prima scadenza, non può riconoscersi al conduttore la facoltà far cessare il rapporto anticipatamente, sottraendosi, senza il consenso del locatore, alle proprie obbligazioni. In tale ipotesi, il suo interesse a non perdere le occasioni che gli fossero date in epoca anteriore alla scadenza non potrà essere perseguito addossandone il costo al locatore, ma potrà essere soddisfatto, in base alle valutazioni di convenienza dello stesso conduttore, con la "perdita" costituita dalla immanenza dell'obbligazione del medesimo conduttore di pagare il canone fino alla scadenza (ovvero fino alla data anteriore in cui vi sia stata restituzione accettata dal locatore), alla quale maturerà, peraltro, il suo diritto alla corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, con il relativo onere a carico del locatore. Pertanto, la diversa scelta del conduttore di non versare più il canone locativo integra inadempimento e comporta la perdita del diritto alla corresponsione dell'indennità di avviamento, essendosi il contratto risolto, in dipendenza di una condotta a lui addebitabile, prima della scadenza (*Cass. 21917/2017*).

4. Casistica.

Per stabilire se l'attività svolta nell'immobile locato abbia natura imprenditoriale o professionale, occorre avere riguardo non alla qualifica (professionale o meno) delle persone che vi lavorano, ma alla prevalenza, nell'ambito delle attività ivi esercitate, dell'elemento imprenditoriale o di quello professionale, sicché anche l'attività del professionista può assumere natura commerciale quando l'organizzazione in forma di impresa sia assorbente rispetto a quella professionale. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva accertato la natura imprenditoriale con riferimento ad un laboratorio di analisi cliniche, osservando che tale attività si connota solitamente come struttura organizzativa di dimensioni più o meno rilevanti, dove il professionista titolare si avvale stabilmente di una pluralità di collaboratori e di dotazioni tecniche, di guisa che l'attività professionale rappresenta una componente non predominante, per quanto indispensabile, del processo operativo) (*Cass. 13091/2017*).

Ai fini del riconoscimento del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, rileva che i locali locati siano effettivamente destinati ad atti-



vità che comporti il contatto con il pubblico e che, quindi, gli stessi siano aperti alla frequentazione diretta ed indifferenziata dei clienti che abbiano necessità ed interesse ad entrare in contatto con l'impresa; tale requisito si atteggia in modo identico anche nell'ipotesi di attività commerciali cosiddette "monomarca", in quanto nessun rilievo può avere la circostanza che la generalità degli utenti e consumatori che accedono liberamente al negozio e che sono fidelizzati al luogo di svolgimento dell'attività sia indirizzata all'acquisto di un bene o di un servizio di una sola marca (Cass. 7039/2017).

5. Regola.

L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale prevista dall'art. 34 della l. n. 392 del 1978 è dovuta al conduttore uscente indipendentemente da qualsiasi accertamento circa la relativa perdita ed il danno concretamente derivante dal rilascio, con la conseguenza che essa spetta anche se egli continui ad esercitare la medesima attività in altro locale dello stesso immobile (Cass. 11770/2017).

In caso di locazione di immobili ad uso promiscuo, ossia per lo svolgimento di plurime attività, alcune soltanto delle quali comportino il contatto diretto col pubblico, la prevalenza di queste rispetto alle altre deve essere provata dal conduttore che, alla cessazione del rapporto, reclaims dal locatore la corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale. In assenza di contestazioni da parte del locatore, peraltro, il conduttore non è tenuto a dimostrare anche che l'attività comportante contatto diretto col pubblico fosse lecitamente svolta sotto il profilo amministrativo, giacché ciò risponde all'"id quod plerumque accidit" (Cass. 10962/2010).

6. Diritto ritenzione.

Nei rapporti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, in cui l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuto versamento della indennità per l'avviamento commerciale, ex artt. 34, comma 3, e 69, comma 8, della l. n. 392 del 1978, fin quando tale corresponsione non avvenga, anche solo nella forma dell'offerta reale non accettata, la ritenzione dell'immobile da parte del conduttore avviene "de iure" e rappresenta la causa di giustificazione impeditiva della scadenza dell'obbligo di consegna, con la conseguenza che non insorgono la mora nella riconsegna ed il conseguente obbligo di risarcimento ai sensi dell'art. 1591 c.c. (Cass. 19634/2016).



7. Uso prevalente.

In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, quando il locale, strutturalmente unitario e oggetto di un rapporto unico e indistinto, sia adibito a più usi commerciali, in parte come deposito e in parte destinato al contatto diretto con il pubblico, il diritto all'indennità per la perdita di avviamento, prevista dall'art. 34 della l. n. 392 del 1978, sorge e va commisurato all'intero canone di locazione solo se risulti prevalente l'attività di contatto diretto con il pubblico (*Cass. 13936/2016*).

8. Dies a quo.

In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, il diritto all'ulteriore indennità per la perdita di avviamento, prevista dall'art. 34, comma 2, della l. n. 392 del 1978, spetta qualora il locale sia utilizzato per la medesima (o affine) attività commerciale esercitata dal conduttore entro l'anno dalla cessazione del precedente rapporto, termine che decorre non dalla data di cessazione del contratto decisa giudizialmente, ma da quella in cui effettivamente l'immobile è stato rilasciato (*Cass. 13934/2016*).

9. Rinuncia.

In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo vige il principio della libera determinazione del canone, per cui, tendendo l'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392 a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore, non sono stati imposti limiti all'autonomia negoziale con riguardo alla previsione di un canone in misura inferiore a quella originariamente concordata, ove la stessa trovi la sua giustificazione nella rinuncia, da parte del conduttore, ai diritti derivantigli dal contratto di locazione, ivi compreso quello alla corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale (*Cass. 8705/2015*).

10. Obbligo pagamento canone.

In tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali, il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato, ai sensi dell'art. 1591 c.c., al pagamento del corrispettivo rapportato al canone legalmente dovuto, sostituendosi tale importo, anche in tale fase



di ultrattività del rapporto, a quello contrattuale eventualmente convenuto in contrasto con la legge (*Cass. 22924/2012*).

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dagli artt. 27 e 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuta la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, e non anche al risarcimento del maggior danno, rimanendo irrilevante, al riguardo, che sia scaduto o meno il termine previsto dall'art. 56 della suddetta legge (*Cass. 5661/2010*).

11. Ulteriore indennità.

In tema di locazione di immobili urbani, l'ulteriore indennità per la perdita di avviamento di cui al secondo comma dell'art. 34 della legge n. 392 del 1978, è dovuta, ai sensi della norma indicata, qualora l'immobile venga adibito all'esercizio della stessa attività o di attività a questa affini incluse nella medesima tabella merceologica e tale esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente. Con tale previsione, invero, imponendo una interruzione temporale tra le due attività, il legislatore ha inteso impedire che il nuovo conduttore si avvantaggi dell'avviamento prodotto dal precedente e, pertanto, riconnette tale indennità non alla cessazione del contratto, ma alla identità delle due attività, quella svolta dal precedente e quella svolta dal nuovo conduttore, purché tra l'una e l'altra corra un periodo temporale non superiore ad un anno (*Cass. 20435/2008*).

L'indennità per perdita di avviamento commerciale, prevista dall'art. 34, secondo comma, legge n. 392 del 1978 qualora l'immobile sia destinato, da parte del locatore in proprio o di un terzo, all'esercizio della stessa attività o di un'attività affine a quella già esercitata dal conduttore uscente, è giustificata dal vantaggio derivante per il nuovo esercente dal subentro in un avviamento in atto, mediante l'acquisizione della clientela che al locale affluiva. Ne discende che non sussiste il presupposto per il riconoscimento di tale indennità qualora un locale già adibito ad attività commerciale di vendita al minuto (nella specie, di preziosi) sia nuovamente locato ed adibito, entro l'anno, ad attività di vendita all'ingrosso, poiché la clientela di un esercizio di vendita al minuto non coincide con quella che si rivolge ad un esercizio di vendita all'ingrosso. A tal fine rileva la previsione contrattuale del tipo di attività da insediare nell'immobile, senza che possano assumere rile-



vanza i mutamenti d'uso successivi, che si verificano ove l'attività di vendita al minuto divenga prevalente sull'altra (Cass.11378/2006).

Art. 35.

(Limiti)

Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonché destinati all'esercizio di attività professionali, ad attività di carattere transitorio, ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

SOMMARIO: 1. Immobili interni centri commerciali

1. Immobili interni centri commerciali.

L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale deve essere riconosciuta, laddove ricorrano le condizioni di cui all'art. 34 della l. n. 392 del 1978, anche in relazione alla locazione di immobili interni o complementari a centri commerciali, non essendo applicabile in via analogica l'art. 35 della legge citata, ma dovendo piuttosto verificarsi la idoneità degli stessi a produrre un avviamento "proprio", tenendo altresì conto che la funzione attrattiva della clientela esercitata dai centri commerciali non rende possibile distinguere, in genere, tra avviamento "proprio" del centro e quello di ciascuna attività in esso svolta, in ragione della reciproca sinergia esercitata dalle singole attività (Cass. 18748/2016).

Art. 36.

(Sublocazione e cessione del contratto di locazione)

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.



Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

SOMMARIO: 1. Comunicazione - 2. Cessione azienda - 3. Onere della prova

1. Comunicazione.

La mancata comunicazione della sublocazione o della cessione del contratto, nel caso di immobile destinato ad uso diverso da quello di abitazione, rende solo inopponibile l'avvenuta sublocazione al locatore, il quale, peraltro, non può considerare di per sé inadempiente il conduttore, ma solo notificargli la sua opposizione (specificando altresì i gravi motivi, all'accertamento della sussistenza dei quali resta subordinata la risoluzione del contratto di locazione (Cass. 1024/2000).

2. Cessione azienda.

In tema di cessione del contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, ove il trasferimento del contratto si accompagni alla cessione integrale delle quote della società di persone costituita per l'esercizio dell'attività economica nell'immobile locato, trova applicazione l'art. 36 della l. n. 392 del 1978, dettato per l'analoga fattispecie in cui alla cessione della locazione si accompagni quella dell'azienda, atteso che il fondamento della norma risiede nell'esigenza, comune ad entrambe le ipotesi, di assicurare al locatore, che non può opporsi al mutamento soggettivo del contratto, la conservazione della garanzia patrimoniale generica offerta dall'originaria controparte contrattuale; ne consegue che gli ex soci illimitatamente responsabili cedenti, se non siano stati liberati dal locatore, restano obbligati nei confronti di quest'ultimo anche per i canoni maturati dopo la cessione, in caso di inadempimento della società e dei nuovi soci (Cass. 15348/2017).

In caso di affitto di azienda con contestuale cessione del contratto di locazione dell'immobile nel quale l'azienda stessa è esercitata, l'art. 36 della legge n. 392 del 1978 non deroga al principio, ricavabile dall'art. 1408 c.c., per cui nei contratti ad esecuzione continuata o periodica il cedente risponde delle obbligazioni divenute esigibili anteriormente alla cessione ed inadempite, in quanto prevede la responsabilità sussidiaria del cedente per le obbligazioni successive alla cessione del contratto di locazione che il cessionario non abbia adempiuto, ma non esime il cedente medesimo dall'adempimento delle



obbligazioni sue proprie e già scadute alla data della cessione (*Cass. 10964/2010*). In caso di affitto di azienda con contestuale cessione del contratto di locazione dell'immobile nel quale l'azienda é esercitata, non può ritenersi che, se gli aspetti della cessione di azienda prevalgano su quelli tipici della locazione immobiliare, l'intero contratto debba essere assoggettato all'art. 1408 c.c. anziché all'art. 36 della legge n. 392 del 1978; deve invece affermarsi, ai sensi della norma da ultimo citata, che, qualora la locazione immobiliare sia parte (pur minima) di un'azienda, il locatore non può opporsi alla sublocazione o alla cessione del contratto di locazione, unitamente alla cessione dell'azienda, ma, in compenso, può contare sul protrarsi della responsabilità del cedente per il pagamento del canone, nel caso di inadempimento del cessionario, salvo che egli stesso dichiari espressamente di liberarlo. Tale principio vale solo per quanto concerne il corrispettivo della locazione immobiliare, che é l'unico aspetto che interessa il locatore dell'immobile, e non per quanto concerne la parte del canone di affitto dell'azienda che si riferisce al godimento degli altri beni e diritti che compongono l'azienda (*Cass. 26234/2007*).

Secondo la disciplina prevista dall'art. 36 della legge n. 392 del 1978, la cessione del contratto di locazione deve ritenersi "ipso facto" perfezionata, alla sola condizione che sia ceduta anche l'azienda, con la semplice comunicazione al locatore ceduto, senza che rilevi in proposito l'esercitabilità, da parte del locatore, della facoltà di opporsi alla cessione stessa (da ricondursi, peraltro, necessariamente alla sussistenza di "gravi motivi"), poiché detta opposizione del contraente ceduto, ove riconosciuta fondata in sede giudiziaria, costituisce vicenda successiva ed estranea al negozio originario e si prospetta, perciò, funzionale soltanto all'elisione "ex post" dell'effetto negoziale già prodottosi con l'accordo cedente-cessionario. Pertanto, rispetto alla ordinaria cessione di contratto (che si contraddistingue per la sua struttura negoziale trilaterale), deve ritenersi che la cessione del contratto di locazione non contempla tra i propri elementi costitutivi il consenso del ceduto, mentre l'eventuale dissenso del locatore fondato su gravi motivi integra un elemento estraneo al negozio, siccome funzionale alla sospensione temporanea della cessione e - per il caso di accertamento giurisdizionale o di riconoscimento spontaneo da parte del cedente della fondatezza dell'opposizione - al venir meno degli effetti della medesima cessione (ed eventualmente alla risoluzione del rapporto di locazione) (*Cass. 94864/2007*).



3. Onere della prova.

Nel caso di cessione del contratto di locazione d'immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, è onere del conduttore cedente provare l'esistenza della dichiarazione con cui il locatore, per l'ipotesi in cui il cessionario non adempia, lo abbia liberato dalla responsabilità sussidiaria, trattandosi di fatto estintivo della corrispondente obbligazione (Cass. 7430/2017).

Art. 37.

(Successione nel contratto)

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore alla apertura della successione, hanno diritto a continuarne l'attività.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, anche se non conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione legale o consensuale ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di morte gli succedono nel contratto, in concorso con gli aventi diritto di cui ai commi precedenti, gli altri professionisti, artigiani o commercianti.

Nelle ipotesi di recesso del titolare del contratto, succedono nello stesso gli altri professionisti, artigiani o commercianti. In tal caso il locatore può opporsi alla successione nel contratto, per gravi motivi, con le modalità di cui all'articolo precedente.

SOMMARIO: 1. Subentro

1. Subentro.

L'art. 37 della l. n. 392 del 1978 prevede, in ordine alle locazioni ad uso non abitativo, con disposizione innovativa rispetto a quelle degli articoli 1, comma 4, della l. 253 del 1950 e 2-bis della l. n. 351 del 1974, che, in caso di morte del conduttore, subentrano coloro i quali, per successione o per precedente rapporto (risultante da data certa anteriore all'apertura della successione), abbiano diritto di continuare l'attività, salvo che manifestino volontà contraria, non essendo



necessario l'ulteriore requisito dell'esercizio diretto dell'attività richiesto dalle disposizioni previgenti. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva ritenuto obbligato l'erede del conduttore al pagamento dei canoni per i sei mesi successivi al recesso nonostante egli avesse accettato l'eredità con beneficio d'inventario ed avesse restituito le chiavi dell'immobile tempestivamente) (Cass. 24278/2017).

In tema di locazioni non abitative, i commi terzo e quarto dell'art. 37 legge 27 luglio 1978 n. 392 che - con riguardo agli immobili adibiti all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti - disciplinano, nel caso di morte o di recesso dell'unico titolare della locazione, la successione nel contratto degli altri, presuppongono che l'uso plurimo sia stato previsto contrattualmente o anche successivamente consentito dal locatore, sicché ove la destinazione dell'immobile in favore di più soggetti non sia stata prevista nel contratto stipulato dal locatore con uno soltanto di questi, l'eventuale occupazione di fatto dell'immobile da parte degli altri non li legittima a subentrare nel contratto (Cass. 13317/2015).

Art. 38.

(Diritto di prelazione)

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. (1)

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse.



Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

(1) Il D.L. 18 gennaio 1992, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 1992, n. 217 ha disposto (con l'art. 10 comma 2) che "gli immobili acquistati o realizzati in attuazione dei piani di investimento di cui al comma 1 sono concessi in locazione alle amministrazioni destinatarie. In caso di successiva vendita il termine di sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione, stabilito dall'articolo 38, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, è elevato a centottanta giorni".

SOMMARIO: 1. Trasferimento a titolo oneroso - 2. Disdetta - 3. Riscatto

1. Trasferimento a titolo oneroso.

Il diritto di prelazione o di riscatto a favore del conduttore, ex artt. 38 e 39 della l. n. 392 del 1978, presuppone l'identità dell'immobile locato con quello venduto, e, pertanto, mentre rimane inalterato nel caso di vendita cumulativa, viene meno nell'ipotesi di vendita in blocco, per la cui configurazione è sufficiente che i vari beni alienati, tra loro confinanti, costituiscano un "unicum" e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario e ceduti (o cedendi) ad un soggetto diverso da colui che conduce in locazione per uso diverso uno di essi, ma come complesso unitario, costituente un "quid" differente dalla mera somma delle singole unità immobiliari. (Nella specie, la S.C. ha escluso la ricorrenza di una vendita in blocco, dal momento che il trasferimento aveva riguardato particelle distinte ed autonome senza che emergesse dal contratto, né da altre circostanze, un collegamento oggettivo o soggettivo dei vari cespiti come complesso unitario non frazionabile) (Cass. 655/2017).

In tema di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, nell'ipotesi



di vendita, con un unico atto o con più atti collegati, ad uno stesso soggetto di una pluralità di unità immobiliari, tra cui quella oggetto del contratto di locazione, l'esercizio del diritto di prelazione e di riscatto da parte del conduttore ai sensi degli artt. 38 e 39 della l. n. 392 del 1978 è ammesso solo se si tratti di vendita cumulativa e non già di vendita in blocco, la quale ultima ricorre quando sussistano significativi e penetranti requisiti di oggettiva unità strutturale o funzionale tra gli immobili costituenti le elementari componenti di un'effettiva vendita in blocco, quale cessione di un "complesso unitario" diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari; ne deriva che, nell'effettuare la relativa indagine, il giudice di merito è tenuto a considerare, e quindi ad esplicitare in motivazione, i criteri oggettivi seguiti (*Cass. 19502/2017*).

In tema di locazione ad uso diverso dall'abitazione, il diritto di prelazione riconosciuto al conduttore dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, può estendersi anche a quelle unità immobiliari (nella specie il vano sottostante a quello, ubicato al piano terra, in cui era svolta l'attività di tabaccheria) che, pur diverse dal bene locato, presentino, rispetto ad esso, un vincolo pertinenziale costituito dal proprietario locatore e non dal conduttore con la mera tolleranza di costui (*Cass. 27514/2014*).

2. Disdetta.

In tema di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, non esiste alcuna incompatibilità tra la disdetta del contratto in vista della sua futura scadenza e la comunicazione che il locatore, intenzionato ad alienare l'immobile locato, deve effettuare al conduttore ex art. 38, della l. n. 392 del 1978, giacché le due dichiarazioni operano su piani diversi, essendo la prima diretta ad impedire la rinnovazione del rapporto e la seconda volta, invece, a consentire al conduttore l'esercizio del diritto di prelazione (*Cass. 23219/2016*).

3. Riscatto.

In tema di prelazione e riscatto di immobili urbani, il conduttore può manifestare la sua volontà di riscatto dell'immobile con qualsiasi atto scritto, purché esso, in quanto atto recettizio, sia ricevuto dal compratore entro il termine di sei mesi dalla trascrizione della compravendita, sicché, ove la dichiarazione di riscatto sia contenuta nell'atto introduttivo del giudizio finalizzato a far valere il relativo diritto, non è sufficiente il mero deposito del ricorso nel termine semestrale,



occorrendo che l'atto venga anche notificato al compratore, non trovando applicazione, nella specie, il principio di scissione degli effetti della notificazione per il notificante e per il destinatario (Cass. 14833/2016).

Il diritto di prelazione e di riscatto, di cui agli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, a favore del conduttore di immobile adibito ad attività commerciale comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori, spetta anche nel caso in cui l'immobile locato avesse destinazione abitativa secondo il titolo autorizzativo originario ed il mutamento d'uso non sia stato assentito ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, in quanto tale difformità del bene non determina l'illiceità dell'oggetto o della causa del contratto di locazione, salvo che questo non si ponga in diretto contrasto con vincoli di destinazione, rilevanti anche sul piano dei rapporti tra privati, contenuti nella legislazione speciale ovvero negli strumenti urbanistici generali o di attuazione (Cass. 11964/2013).

Art. 39.

(Diritto di riscatto)

Qualora il proprietario non provveda alla notificazione di cui all'articolo precedente, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa. Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.

Se per qualsiasi motivo, l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

SOMMARIO: 1. Versamento del prezzo - 2. Riscatto in genere

1. Versamento del prezzo.

n tema di riscatto di immobili urbani per uso non abitativo, il termine fissato



dall'art. 39, commi 2 e 3, della l. n. 392 del 1978, per il pagamento del relativo prezzo, ha natura dilatoria, sicché la sua inosservanza non comporta decadenza da un diritto già legittimamente esercitato né, in mancanza di una espressa previsione in tal senso, condiziona gli effetti dello stesso, determinando, piuttosto, le conseguenze tipiche dell'inadempimento (Cass. 655/2017).

2. Riscatto in genere.

In tema di locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo, il riscatto previsto dall'art. 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, va tempestivamente esercitato dall'avente diritto alla prelazione anche nei confronti del coniuge dell'acquirente, che sia in regime di comunione legale al momento dell'acquisto, e a tal fine l'integrazione del contraddittorio nel giudizio intrapreso tempestivamente nei confronti del solo acquirente non è idoneo ad impedire la decadenza dal diritto di riscatto, se sia già inutilmente decorso il termine di sei mesi dalla trascrizione del contratto (Cass. 10846/2014).

Art. 40.

(Diritto di prelazione in caso di nuova locazione)

Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi.



Art. 41.

(Norme applicabili)

Ai contratti previsti nell'articolo 27 si applicano le disposizioni degli articoli da 7 a 11. Le disposizioni di cui agli articoli 38, 39 e 40 non si applicano ai rapporti di locazione di cui all'articolo 35.

SOMMARIO: 1. Fideiussione

1. Fideiussione.

In tema di locazioni ad uso non abitativo, la facoltà, attribuita contrattualmente al conduttore, di sostituire il deposito cauzionale, dovuto ai sensi degli artt. 11 e 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una fideiussione bancaria a prima richiesta determina l'inapplicabilità dell'art. 1956 c.c., che presuppone il carattere futuro dell'obbligazione garantita, avendo tale fideiussione, da qualificarsi, peraltro, come cauzione o polizza fideiussoria, funzione di garanzia di un obbligo immediato, certo, liquido ed esigibile e natura di equivalente del denaro contante (Cass. 6517/2014).

Art. 42.

(Destinazione degli immobili a particolari attività)

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonché a sede di partiti o di sindacati, e quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, hanno la durata di cui al primo comma dell'articolo 27.

A tali contratti si applicano le disposizioni degli articoli 32 e 41, nonché le disposizioni processuali di cui al titolo I, capo III, ed il preavviso per il rilascio di cui all'articolo 28.



Capo III - Disposizioni processuali

Art. 43. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)

Art. 44. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)

Art. 45.

(Ricorso al giudice)

Se il tentativo di conciliazione non riesce, o comunque decorso il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda di cui all'articolo precedente, le parti possono chiedere al giudice la determinazione del canone. (1)

Le controversie relative alle opere di conservazione dell'immobile di cui all'articolo 23, alle indennità di cui all'articolo 34 e alla indennità per i miglioramenti di cui agli articoli 1592 del codice civile e 12 del R.D.L. 18 gennaio 1937, n. 975, convertito, con modificazioni, nella L. 30 dicembre 1937, n. 2651, sono di competenza del pretore qualunque ne sia il valore. Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio. (2)

In primo grado la parte può stare in giudizio personalmente, quando il valore della causa non eccede lire 50.000 mensili nelle controversie aventi ad oggetto la determinazione, l'aggiornamento o l'adeguamento del canone, e lire 600.000 nelle controversie previste dal terzo comma.

Fino al termine del giudizio il conduttore è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato (3).

(1) Comma abrogato dalla L. 26 novembre 1990, n. 353. (2) Comma abrogato dalla L. 30 luglio 1984 n. 399. (3) Comma così sostituito dall'art. 6 L. 30 luglio 1984 n. 399.

Art. 46. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)

Art. 47. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)



Art. 48. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)

Art. 49. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)

Art. 50. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)

Art. 51. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)

Art. 52. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)

Art. 53. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)

Art. 54. (Abrogato dall'art. 89 Legge 26 novembre 1990, n.353 a decorrere dal 30 aprile 1995)
(Clausola compromissoria)

È nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri.

SOMMARIO: 1. Arbitri

1. Arbitri.

Il divieto di compromettibilità in arbitri, stabilito con riferimento alle controversie relative alla determinazione del canone dall'art. 54 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non preclude agli arbitri - investiti della domanda di rescissione per eccessiva sproporzione tra il corrispettivo dovuto al locatore ed il godimento dell'immobile - di confrontare il canone corrisposto in forza di un precedente contratto di locazione e quello della cui sproporzione si controverte, atteso che tale valutazione incidentale non ha alcuna incidenza sulla determinazione del



canone precedentemente pattuito, il quale viene in rilievo solo come parametro indiziario della dedotta lesione “ultra dimidium” (Cass. 6284/2013).

Art. 55.

(Termine per il pagamento dei canoni scaduti)

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta. In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

SOMMARIO: 1. Campo di applicazione - 2. Adempimento - 3. Valutazione giudice - 4. Uso non abitativo - 5. Scadenza

1. Campo di applicazione.

La speciale sanatoria della morosità del conduttore, disciplinata dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per le sole locazioni abitative di immobili urbani, si applica, oltre che nel procedimento di convalida di sfratto, anche quando la domanda di risoluzione contrattuale sia stata introdotta in via ordinaria, ovvero sia stata deferita agli arbitri (Cass. 21836/2014).

L'art. 55, primo comma della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui prevede la concessione di un termine (c.d. “termine di grazia”) per la sanatoria, in sede giudiziale, della morosità del conduttore nel pagamento dei canoni e degli oneri accessori, non riguarda le locazioni di immobili stipulate per soddisfare



esigenze abitative di natura transitoria, in quanto, ai sensi dell'art. 26, primo comma, della legge stessa, a tali locazioni si applica il capo I, di cui fa parte l'art. 5 e, conseguentemente, l'art. 55, il quale è inscindibilmente connesso con il primo (Cass. 2681/2012).

2. Adempimento . In tema di locazione di immobili urbani, il conduttore che, convenuto in un giudizio di sfratto per morosità, abbia richiesto la concessione del cd. "termine di grazia", manifesta implicitamente, per ciò solo, una volontà incompatibile con quella di opporsi alla convalida, sicché al mancato adempimento nel termine fissato dal giudice consegue "ipso facto" l'emissione da parte di questi dell'ordinanza di convalida ex art. 663 c. p. c., senza che possano assumere rilievo eventuali eccezioni o contestazioni circa la sussistenza e/o l'entità del credito vantato dal locatore sollevate dopo la predetta richiesta di termine per sanare la morosità, giacché, a norma dell'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il comportamento del conduttore sanante la morosità deve consistere nell'estinzione di tutto quanto dovuto per canoni, oneri accessori, interessi e spese fino alla scadenza del termine di grazia, senza che l'inadempimento residuo sia suscettibile di nuova verifica sotto il profilo della gravità. Il giudice non ha infatti il potere di valutare se il superamento, ancorché esiguo, del suddetto termine di grazia concesso al conduttore per sanare la morosità costituisca inadempimento grave, ma solo la possibilità di fissare il termine entro il limite minimo e massimo stabilito dal legislatore; e d'altro canto l'obbligazione di pagamento del canone, in mancanza di diversa pattuizione, deve essere adempiuta al domicilio del creditore al tempo della scadenza, e perciò il rischio di ritardo o mancata ricezione restando pertanto a carico del debitore, in quanto attiene alla fase preparatoria del pagamento (Cass. 5540/2012).

In tema di locazione di immobili urbani, il conduttore che, convenuto in un giudizio di sfratto per morosità, chieda la concessione del cosiddetto termine di grazia, manifesta in tal modo una volontà incompatibile con quella di opporsi alla convalida, cosicché al mancato adempimento nel termine fissato dal giudice, segue ipso facto l'emissione dell'ordinanza di convalida prevista dall'art. 663 c.p.c. civ., senza che possa aver luogo l'ulteriore trattazione nel merito; tale ordinanza non è impugnabile con l'appello né con il ricorso per cassazione di cui all'art. 111 Cost. , ma soltanto con l'opposizione tardiva contemplata dall'art. 668 c.p.c (Cass. 24764/2008).



3. Valutazione giudice.

In tema di locazione di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore, senza effettuare alcuna contestazione sul “quantum”, abbia omesso di pagare una o più mensilità del canone locativo, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento, non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392; qualora, invece, il conduttore chieda la verifica della rispondenza del canone contrattuale ai parametri legali, con riferimento ad un arco temporale consistente (nella specie cinque annualità), deve applicarsi la disciplina di cui agli artt. 1453 e 1455 c.c., che rimettono al giudice il compito di effettuare una valutazione discrezionale in ordine alla gravità dell'inadempimento (*Cass. 23257/2010*).

Il termine per sanare la morosità, come previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di locazioni di immobili urbani, è da qualificarsi perentorio (e, quindi, non prorogabile). Pertanto, costituendo questo tipo di sanatoria un'eccezione al principio generale stabilito dall'art. 1453, ultimo comma, c. c. (secondo cui dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione), se entro il concesso termine di grazia, il conduttore non ha provveduto a sanare la mora, al giudice non è concessa la possibilità di valutare la gravità o meno dell'inadempimento, a norma dell'art. 1455 c.c. (così come avviene quando si tratti di termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c.), che deve perciò ritenersi sussistente “ope legis”. (Nella specie, sulla scorta dell'enunciato principio e rigettando il ricorso proposto, la S.C. ha affermato che, ai fini del rispetto del cosiddetto termine di grazia, non poteva avere alcun rilievo l'esistenza o meno di un accordo fra i difensori delle parti, nel senso della dilazione del pagamento, né del loro potere a concederlo, posto che il conduttore, con la materiale consegna dell'assegno, riferibile all'importo della morosità e degli accessori, nel termine giudizialmente prescritto al difensore, aveva correttamente rispettato il termine stesso, con la conseguenza che le vicende successive non potevano ridondare a suo danno) (*Cass. 23751/2008*).

4. Uso non abitativo.

In tema di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo, è valida la clausola, liberamente scelta e accettata dalle parti al momento della stipulazio-



ne del contratto, che preveda la possibilità per il conduttore di sanare la mora in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso del rapporto, in deroga alla legge 27 luglio 1978 n. 392 che, all'art. 55, contempla tale tutela per i soli conduttori di immobili destinati ad uso abitativo, trattandosi di clausola che le parti, nella loro autonomia contrattuale, ben possono prevedere, in quanto si riferisce a diritti disponibili, non viola l'art. 1418 c.c. e non rientra neppure nella previsione di cui all'art. 79 della predetta legge, relativa ai «patti contrari alla legge», attribuendo un vantaggio non al locatore ma al conduttore (*Cass. 7621/2010*).

Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla legge n. 392 del 1978, la disciplina di cui all'art. 55 relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento non opera in tema di contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo. Il legislatore, difatti, nel dettare la disciplina della sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere - in genere - che il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto possa evitare tal effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri ed accessori, ma ha limitato la portata della sua previsione al solo ambito delle ipotesi di inadempimento da morosità descritte e prese in considerazione dall'art. 5 della stessa legge, di tal che è la stessa disposizione di cui all'art. 55 - la quale risulta inclusa tra quelle di natura processuale, di per sé inidonee a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale - a delineare la limitazione del suo ambito di applicazione alle sole locazioni abitative (*Cass. 9878/2005*).

Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla legge n. 392 del 1978, la disciplina di cui all'art. 55 relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento non opera in tema di contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo. Ed, infatti, il legislatore, nel dettare la disciplina della sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere in genere che il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto possa evitare tal effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni ed oneri ed accessori, ma ha limitato la portata della sua previsione al solo ambito delle ipotesi di inadempimento da morosità descritte e prese in considerazione dall'art. 5 della stessa legge, di tal che è la stessa disposizione di cui all'art. 55 - la quale risulta inclusa tra quelle di natura processuale, le quali, di per sé, non sono idonee a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura so-



stanziale - a delineare la limitazione del suo ambito di applicazione alle sole locazioni abitative (Cass. S. U. 27/1999).

5. Scadenza. Nel caso in cui sia concesso termine di grazia ai sensi dell'art. 55 della legge n. 392 del 1978 e il termine scada in giorno festivo, si applicano le regole dell'art. 155, quarto comma, c. p. c., in correlazione sistematica con gli artt. 1185 e 1187 c.c., stante la natura sostanziale di tale termine, che elide «ope legis» l'effetto proprio dell'inadempimento esistente, sicché la proroga del termine, pur prevista dalla norma processuale, non contiene una limitazione «ad horas» del «dies ad quem», come si desume dalla disciplina generale dettata dal codice civile. Ne consegue che, nel caso in cui sia stata negata l'ordinanza provvisoria di rilascio per la morosità e sia stato disposto il prosieguo del giudizio per l'esame del merito, in relazione alla domanda di risoluzione ed alla riconvenzionale ritualmente proposta, il giudice della successiva fase di merito deve esaminare il tempestivo pagamento effettuato nel giorno successivo a quello festivo, entro lo spirare di tale giorno (entro le ore 24), anche a mezzo di vaglia postale, se tale mezzo non sia stato espressamente contestato (Cass. 12424/2008).

In tema di morosità del conduttore nel pagamento del canone di locazione, in ragione della esclusione dell'applicabilità del procedimento di sanatoria previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392 alle locazioni non abitative, va affermato che consentire al conduttore, in tale tipo di locazioni, comportamenti consistenti nel rinviare a suo piacimento il pagamento del canone, sia pure tre volte nell'ambito di un quadriennio, costringendo il locatore a reagire attraverso il processo per ottenere l'adempimento, non vale ad eliminare il contenzioso ma a favorirlo e può determinare conseguenze economiche di non indifferente rilievo. La norma di cui al citato articolo 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392 mira a tutelare i soggetti che assumono in locazione un immobile per adibirlo al soddisfacimento di primarie esigenze di vita, ma, proprio per tali limiti, non è estensibile ad altre categorie di soggetti, quali i conduttori di locazioni ad uso produttivo e commerciale (Cass. 12121/2006).

Art. 56.

(Modalità per il rilascio)

1. Con il provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, previa motivazione che tenga



conto anche delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore nonché delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso e, nei casi di finita locazione, del tempo trascorso dalla disdetta, fissa la data dell'esecuzione entro il termine massimo di sei mesi ovvero, in casi eccezionali, di dodici mesi dalla data del provvedimento.

2. Nelle ipotesi di cui all'articolo 55, per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

3. Qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio, il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, proporre al tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'articolo 6, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

4. Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

SOMMARIO: 1. Termine - 2. Sospensione

1. Termine.

La speciale opposizione avverso il provvedimento di fissazione del giorno di esecuzione della condanna del conduttore al rilascio, previsto dal comma terzo dell'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (come sostituito dall'art. 7-bis del d.l. 13 settembre 2004, n. 240, convertito con modificazioni in legge 12 novembre 2004, n. 269) non è soggetta al termine di proponibilità dell'opposizione agli atti esecutivi e può essere proposta, in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo, fino a quando il termine stesso non sia spirato (Cass. 12814/2012).

2. Sospensione.

In tema di rilascio per finita locazione di immobili urbani, la finalità del legislatore è quella di ridurre il ricorso alle procedure esecutive attuando l'equo contemperamento delle esigenze del locatore e del conduttore mediante un sistema che, attraverso la fissazione di un giorno per l'esecuzione del rilascio, decorso il quale il locatore è abilitato a procedere in via esecutiva (art. 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392), prevede la sostanziale sospensione temporanea dell'accesso alla procedura esecutiva, con la possibilità per l'esecutato, concessa dall'art. 6, commi 4 e 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, di chiedere una sola volta la rifissazione della data di esecuzione. Pertanto, tale richiesta deve essere avanzata, sul piano logico, prima



che l'esecuzione possa essere intrapresa dall'avente diritto al rilascio, ovvero non oltre il giorno fissato per l'esecuzione, poiché altrimenti, decorsa la data fissata dal giudice per il rilascio, il locatore deve considerarsi libero di iniziare la procedura esecutiva e la richiesta stessa non si proporrebbe più come fissazione di una nuova data, ma come sospensione dell'esecuzione (Cass. 24526/2008).

Art. 57.

(Esenzioni fiscali ed onorari professionali)

Gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi alle controversie in materia di locazione il cui valore non eccede le lire 600.000, nonché i provvedimenti di cui all'articolo 44, sono esenti dall'imposta di bollo e di registro; negli stessi casi gli onorari di avvocato e procuratore sono ridotti alla metà. È abrogata ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge.



TITOLO II - Disciplina transitoria**Capo I - Contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione****Art. 58.**

(Durata dei contratti in corso soggetti a proroga)

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogati ed hanno la durata prevista nell'articolo 1 con le seguenti decorrenze:

- a) dal 1 gennaio 1979, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1952;*
- b) dal 1 luglio 1979, per i contratti stipulati fra il 1 gennaio 1953 ed il 7 novembre 1963;*
- c) dal 1 gennaio 1980, per i contratti stipulati dopo il 7 novembre 1963. (1) (2)*

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 22-27 febbraio 1980, n. 22 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "del combinato disposto degli artt. 58, 59, n. 1, 65 nella parte in cui esclude il diritto di recesso per necessità del locatore dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga".

(2) La Corte costituzionale, con sentenza 15-28 luglio 1983, n. 250 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 2, 3, 6 e 8 nonché 65 nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 2, 3, 6 e 8, dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga". Ha inoltre dichiarato, "in applicazione dell'art. 27 l. 11 marzo 1953 n. 87, l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 4, 5 e 7 nonché 65 della legge 27 luglio 1978 n. 392, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit art. 59 nn. 4, 5 e 7, dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga".

Art. 59.

(Recesso del locatore)

Nei casi di cui all'articolo precedente il locatore può recedere in ogni momento dal contratto dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata e con un preavviso di almeno sei mesi:

- 1) quando abbia la necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di*



destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado; (1)

2) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco; (2)

3) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori; (2)

4) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso; (2)

5) quando l'immobile locato sia di interesse artistico o storico, ai sensi della legge 1 giugno 1939, numero 1089, nel caso in cui la competente sovrintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile; (2)

6) quando il conduttore può disporre di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune ovvero in un comune confinante; (2)

7) quando il conduttore, avendo sublocato parzialmente l'immobile, non lo occupa nemmeno in parte, con continuità. Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono alle dipendenze del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti transitori. La presunzione non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore; (2)

8) quando il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo. (2)

Nelle ipotesi di cui ai numeri 4) e 5) del precedente comma, il possesso della licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella lettera c) dell'articolo 29.



Alla procedura per il rilascio dell'immobile si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 30 e 56.

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 22-27 febbraio 1980, n. 22 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "del combinato disposto degli artt. 58, 59, n. 1, 65 nella parte in cui esclude il diritto di recesso per necessità del locatore dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga".

(2) La Corte costituzionale, con sentenza 15-28 luglio 1983, n. 250 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 2, 3, 6 e 8 nonché 65 nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 2, 3, 6 e 8, dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga. Ha inoltre dichiarato, "in applicazione dell'art. 27 l. 11 marzo 1953 n. 87, l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 4, 5 e 7 nonché 65 della legge 27 luglio 1978 n. 392, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit art. 59 nn. 4, 5 e 7, dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga".

SOMMARIO: 1. Efficacia della disdetta - 2. Preclusione

1. Efficacia della disdetta.

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, la disdetta priva della specificazione dei motivi di diniego, intimata per la prima delle scadenze nel regime "ex lege" 9 dicembre 1998, n. 431, benché inidonea ad impedire la rinnovazione contrattuale per tale data, è automaticamente valida per quella immediatamente successiva, salvo che dalla disdetta stessa o da un'opposta univoca volontà successiva dell'intimante non risulti una espressa indicazione in senso contrario (Cass. 27541/2014).

2. Preclusione.

In tema di locazione di immobile ad uso abitativo, nell'ipotesi in cui il locatore, alla prima scadenza quadriennale del contratto, abbia comunicato al conduttore il proprio diniego immotivato alla rinnovazione del contratto e sia sopravvenuta cosa giudicata sull'accertamento dell'inefficacia di quel diniego, sull'automatico rinnovo del contratto e sulla sua scadenza allo spirare del secondo quadriennio, è precluso al locatore stesso l'esperimento di una nuova azione tendente a



far accertare il mancato rinnovo del contratto alla prima scadenza, sulla base di una diversa (benché tempestiva) comunicazione al conduttore dell'esercizio della facoltà di diniego del rinnovo del contratto sulla base dei motivi di cui al comma 1 dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Cass. 15898/2014).

Art. 60. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)
(Ripristino del rapporto e risarcimento del danno)

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio da parte del locatore del diritto di recesso, perde efficacia se il locatore, nel termine di sei mesi da quando ha riacquisito la disponibilità dell'immobile, non lo adibisce all'uso per il quale aveva agito ovvero, nei casi di cui ai numeri 3), 4) e 5) dell'articolo 59, non inizi, nel suddetto termine, i lavori per i quali è stata rilasciata licenza o concessione.

Il conduttore ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, salvi i diritti acquisiti dai terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero a sua scelta al risarcimento del danno da determinarsi dal giudice in misura non inferiore a 12 e non superiore a 48 mensilità del canone, oltre ad un equo indennizzo per le spese di trasloco.

Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento, ordina al locatore il pagamento di una somma da L. 500.00 a L. 2.00.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale di cui al titolo III della presente legge.

Art. 61. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)
(Acquirente dell'immobile locato)

La facoltà di recesso nel caso previsto dal n. 1) dell'articolo 59 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finché non siano decorsi almeno due anni dalla data dell'acquisto.

Il termine è ridotto ad un anno se nei confronti dell'acquirente è in corso un procedimento di rilascio non dovuto a morosità ovvero se l'acquirente è cittadino emigrato in un paese straniero in qualità di lavoratore e intenda rientrare in Italia per risiedervi stabilmente.

Quando l'immobile è stato donato a causa di matrimonio o costituito in fondo patrimoniale e il matrimonio sia stato celebrato, il termine di cui al primo comma si compu-



ta dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

Art. 62. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)
(Canone dei contratti soggetti a proroga)

Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti previsti nell'articolo 58 dall'inizio del sesto anno a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere aumentato a richiesta del locatore, a decorrere dal primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nella misura del 20 per cento all'anno per i primi due anni e del 15 per cento all'anno per gli anni successivi della differenza risultante tra il canone definito ai sensi dell'articolo 12 ed il canone attualmente corrisposto.

Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12 si applicano le disposizioni dello stesso articolo 12 e quelle dell'articolo 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo alla entrata in vigore della presente legge. Ove alcuni parametri, coefficienti o altri elementi necessari per la determinazione del canone a norma dell'articolo 12 non siano noti in tempo utile, gli adeguamenti del canone di locazione di cui ai precedenti commi si applicano tenendo conto di tutti gli altri elementi noti, salvo i conguagli che decorreranno in ogni caso dalle date di cui ai commi precedenti.

Le parti possono liberamente concordare modalità diverse sempre che il canone definito non superi quello risultante dall'applicazione degli articoli 12 e 24.

Art. 63. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)
(Aggiornamento del canone dei contratti in corso soggetti a proroga)

Per i primi due anni a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge il canone di locazione relativo ai contratti previsti nell'articolo 58 non è aggiornato per gli effetti di cui all'articolo 24.

Dall'inizio del terzo anno il canone di locazione è aggiornato in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.



Se le variazioni sono in aumento, di esse si applica soltanto:

il 20 per cento dall'inizio del terzo anno;

il 40 per cento dall'inizio del quarto anno;

il 60 per cento dall'inizio del quinto anno;

il 75 per cento dall'inizio del sesto anno.

In ogni caso con l'integrale applicazione dell'equo canone l'aggiornamento di cui all'articolo 24 si applica nella intera misura ivi prevista.

Art. 64. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)

(Particolari contratti soggetti a proroga)

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 26, comma primo, lettera d) e comma secondo, soggetti a proroga secondo la legislazione vigente, si applicano per la durata le disposizioni dell'articolo 58.

Fino al termine di tale durata il canone può essere modificato a richiesta del locatore mediante aggiornamento annuale, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificate nell'anno precedente.

Art. 65. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)

(Contratti in corso non soggetti a proroga)

Le disposizioni degli articoli 1 e 3 si applicano anche ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga, detraendosi, per la determinazione della durata prevista all'articolo 1, il tempo già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto per finita locazione.

Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti di cui al presente articolo a partire dall'inizio del secondo anno a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere aumentato su richiesta del locatore a decorrere dal primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge



nella misura del 50 per cento della differenza risultante fra il canone definito ai sensi dell'articolo 12 ed il canone attualmente corrisposto.

Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12 si applicano le disposizioni dello stesso articolo 12 e quelle dell'articolo 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo all'entrata in vigore della presente legge.

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 26, comma primo, lettera d) e comma secondo, non soggetti a proroga, si applicano le disposizioni di cui ai commi primo e secondo del presente articolo. Fino alla scadenza di cui al primo comma il canone può essere modificato, su richiesta del locatore, soltanto mediante aggiornamento annuale, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. (1) (2)

Art. 66. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)

(Oneri accessori conglobati nel canone)

Gli oneri accessori che, nei rapporti in corso, siano stati posti a carico del conduttore e conglobati nel canone, non possono essere computati in misura superiore al 10 per cento del canone pattuito qualora il contraente interessato non ne provi l'importo effettivo.



Capo II - Contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

Art. 67.

(Contratti in corso soggetti a proroga)

I contratti di locazione di cui all'articolo 27 in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogati ed hanno la seguente durata:

- a) anni 4, i contratti stipulati prima del 31 dicembre 1964; (1) (2) (3)*
- b) anni 5, i contratti stipulati tra il 1 gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973; (1)*
- c) anni 6, i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973. (1)*

La durata di cui sopra decorre dal giorno e dal mese, successivi alla entrata in vigore della presente legge, corrispondenti a quelli di scadenza previsti nel contratto di locazione; ove tale determinazione non sia possibile, dallo stesso giorno di entrata in vigore della presente legge.

È in facoltà delle parti di stipulare anche prima della scadenza sopra prevista un nuovo contratto di locazione secondo le disposizioni del capo II, titolo I, della presente legge.

(1) Il D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla L. 25 marzo 1982, n. 94 (in G.U. 26/03/1982, n. 84) ha disposto (con l'art. 15-bis commi 1, 2 e 3) che "le scadenze dei contratti di cui alle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 67 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono ulteriormente prorogate di due anni.

Per il periodo di proroga il canone di locazione corrisposto alle scadenze di cui alle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 67 della legge 27 luglio 1978, n. 392, può essere aumentato, a decorrere dalle predette scadenze, nelle seguenti misure:

- a) non superiore al 100 per cento per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1964;
 - b) non superiore al 75 per cento per i contratti stipulati fra il gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;
 - c) non superiore al 50 per cento per i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.
- Il canone di locazione, determinato ai sensi del comma precedente, può essere aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di proroga del contratto, a



richiesta del locatore, in misura non superiore al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente".

(2) La L. 25 luglio 1984, n. 377 ha disposto (con l'art. 2 comma 1) che "le scadenze dei contratti di cui alla lettera a) del primo comma dell'articolo 67 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono prorogate sino al 31 dicembre 1984".

(3) Il D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118 ha disposto (con l'art. 1 comma 8) che "le scadenze dei contratti di cui alla lettera a) dell'articolo 67, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono prorogate fino all'entrata in vigore della nuova disciplina in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso diverso dell'abitazione e, comunque, non oltre il 30 giugno 1985". Ha inoltre disposto (con l'art. 1, comma 9-bis) che "Le disposizioni del decreto-legge [...], escluse quelle di cui all'articolo 2 dello stesso decreto, hanno effetto dal 31 gennaio 1985".

Art. 68.

(Aumenti del canone)

Nei contratti di locazione o sublocazione di cui al precedente articolo il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge per il restante periodo di durata del contratto, nelle misure seguenti:

- 1) non superiore al 15 per cento all'anno, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1964;
- 2) non superiore al 10 per cento all'anno per i contratti stipulati fra il 1 gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;
- 3) non superiore al 5 per cento all'anno per i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

SOMMARIO: 1. Canoni crescenti – 2. Canoni decrescenti

1. Canoni crescenti.

Per effetto del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, risulta legittima la clausola con cui si convenga una determinazione del canone in misura differen-



ziata, crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, ancorata, infine, ad elementi predeterminati a meno che non risulti una sottostante volontà delle parti volta, in realtà, a perseguire surrettiziamente lo scopo di neutralizzare esclusivamente gli effetti della svalutazione monetaria (Cass. 11608/2010).

2. Canoni decrescenti.

In tema di locazione ad uso non abitativo, non altera di per sé l'equilibrio contrattuale, in modo da configurare una elusione dell'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la previsione pattizia che pone a carico del conduttore, quali obbligazioni entrambi principali ed avvinte da nesso sinallagmatico, il pagamento del canone e l'esecuzione di talune opere di miglioramento e di addizione dell'immobile locato, là dove l'obbligazione di pagamento, nel rispetto dell'art. 32 della citata legge, sia determinata tenuto conto dell'altra prestazione, giacché, da un lato, ai sensi della medesima legge n. 392, la determinazione del canone è libera e, dall'altro, le disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 c. c., in quanto non imperative, sono derogabili dalle pattuizioni contrattuali, non costituendo, altresì, l'art. 1587 c.c. un ostacolo all'autonomia contrattuale nell'inserimento di altre obbligazioni di natura "principale" nell'unico contratto di locazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato risolto un contratto di locazione di un immobile, da adibire a camping, per inadempimento del conduttore all'obbligo di realizzare determinate opere di miglioramento dello stesso immobile, reputando siffatta obbligazione di carattere principale, unitamente a quella di pagamento del canone di locazione) (Cass. 13245/2010).

Art. 69.

(Diritto di prelazione in caso di nuova locazione e indennità per l'avviamento commerciale)

Nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di cui agli articoli 67 e 71 della presente legge, il locatore comunica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi entro il 28 febbraio 1987, se ed a quali condizioni intende proseguire la locazione ovvero le condizioni offerte da terzi per la locazione dell'immobile.

L'obbligo ricorre anche quando il locatore non intende proseguire nella locazione per i motivi indicati all'articolo 29.



Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto per inadempimento o recesso del conduttore o qualora sia in corso una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, a carico del conduttore medesimo.

Il conduttore deve rendere noto al locatore, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al primo comma, se intende proseguire la locazione alle nuove condizioni.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nell'ipotesi di cui al quarto comma dell'articolo 40.

Il conduttore, se non accetta le condizioni offerte dal locatore ovvero non esercita la prelazione, ha diritto ad un compenso pari a 24 mensilità, ovvero a trenta per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone richiesto dal locatore od offerto dal terzo.

Se il locatore non intende proseguire nella locazione il conduttore può, entro trenta giorni dalla comunicazione del locatore o in mancanza di questa, se dovuta, dalla scadenza del termine di cui al primo comma, offrire un nuovo canone, impegnandosi a costituire, all'atto del rinnovo e per la durata del contratto, una polizza assicurativa oppure una fidejussione bancaria per una somma pari a 12 mensilità del canone offerto.

Se il locatore non intende proseguire nella locazione sulla base delle condizioni offerte, al conduttore è dovuta l'indennità per l'avviamento commerciale nella misura di 24 mensilità, ovvero di 30 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone offerto ai sensi del comma precedente.

In mancanza dell'offerta del nuovo canone da parte del conduttore nonché nei casi di rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'articolo 29 salvo quelli di cui al primo comma, lettera a), è dovuta l'indennità per avviamento commerciale nella misura di 21 mensilità, ovvero di 25 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche. In caso di rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'articolo 29, primo comma, lettera a), la predetta indennità è calcolata con riferimento al canone corrisposto. L'indennità dovuta è complessivamente di 24 mensilità, ovvero di 32 per le locazioni con destinazione alberghiera, nei casi di cui al secondo comma dell'articolo 34. (1)

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui ai precedenti commi sesto, ottavo e nono.

Per i contratti di cui agli articoli 67 e 71 le disposizioni del presente articolo sono sostitutive di quelle degli articoli 34 e 40. (2) (3)

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 5-6 ottobre 1983, n. 300 ha dichia-



rato l'illegittimità costituzionale "del combinato disposto di questo comma e dell'art. 73 stessa legge 27 luglio 1978, n. 392 (quale modificato dall'art. 1 bis decreto legge 30 gennaio 1979, n.21, convertito con modificazioni nella legge 31 marzo 1979, n. 93), nella parte in cui - relativamente alle ipotesi di recesso del locatore dai contratti disciplinati dall'art. 67 stessa legge 27 luglio 1978, n. 392, motivate con la sopravvenuta necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado - prevede che l'indennità per l'avviamento commerciale dovuta al conduttore sia determinata sulla base del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche, anziché con riferimento all'ultimo canone corrisposto".

(2) Il D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, ha disposto (con l'art. 1, comma 9-bis) che "Le disposizioni del decreto-legge [...], escluse quelle di cui all'articolo 2 dello stesso decreto, hanno effetto dal 31 gennaio 1985".

Ha inoltre disposto (con l'art. 1, comma 9-quinquies) che "Le disposizioni dei precedenti commi 9-bis, 9-ter e 9-quater si applicano anche ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

Successivamente la Corte Costituzionale, con sentenza 22 - 23 aprile 1986, n. 108, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, commi 9 bis, 9 ter e 9 quater e 9 quinquies, del D.L. 7 febbraio 1985 n. 12, convertito nella L. 5 aprile 1985 n. 118 (che hanno sostituito il presente articolo).

(3) La Corte costituzionale, con sentenza 20 maggio-3 giugno 1992, n. 242 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "di questo articolo nella parte in cui non prevede che l'obbligo del locatore di corrispondere al conduttore la indennità per l'avviamento commerciale non ricorre quando causa di cessazione del rapporto è un provvedimento della pubblica Amministrazione che esclude indefinitamente la utilizzazione economica dell'immobile".

SOMMARIO: 1. Id quod plerumque accidit - 2. Risoluzione consensuale e morosità - 3. Fallimento - 4. Casistica - 5. Aumento indennità

1. Id quod plerumque accidit.

Il diritto del conduttore all'indennità di avviamento commerciale compete indipendentemente dalla prova in concreto dell'avviamento commerciale e della



perdita, avendo il legislatore stabilito l'obbligo di corresponsione dell'indennità al conduttore fondata sull'"id quod plerumque accidit", ragion per cui, una volta accertata la sussistenza dei requisiti previsti dall'articolo 34, comma 1, legge 392/78, il giudice del merito non è tenuto a compiere ulteriori indagini, qualora il locatore si sia limitato a formulare una eccezione meramente contestativa, attinente all'asserita inidoneità dell'attività per la quale il bene era stato concesso in locazione a produrre avviamento (Cass. 1582/2005).

L'indennità per la perdita dell'avviamento anche in considerazione della funzione di strumento calmieratore del mercato locatizio da essa svolta, non è subordinata alla perdita in concreto dell'avviamento o alla prova dell'effettivo danno che il conduttore abbia subito in conseguenza del rilascio (Cass. 14461/2005).

2. Risoluzione consensuale e morosità.

La risoluzione consensuale del contratto esclude il diritto del conduttore all'avviamento. Allo stesso modo, la morosità o l'inadempimento contrattuale del conduttore esclude il diritto di quest'ultimo all'indennità (Cass. S. U. 2231/1995).

3. Fallimento.

L'indennità di avviamento non è dovuta quando il conduttore abbia cessato l'esercizio della sua impresa - non in conseguenza della cessazione del rapporto locativo - ma per effetto del fallimento, che comporta la cessazione dell'attività di impresa (Cass. 6650/2002).

4. Casistica.

L'indennità di avviamento spetta anche a una "impresa assicuratrice con contatti diretti con il pubblico" (Cassazione, 6 maggio 2003, n. 6876); a un broker di assicurazioni svolgente "attività mediatizia in forma di impresa commerciale" (Cassazione, 6 maggio 2003, n. 6874); a una società di intermediazione immobiliare (Cassazione, sezioni unite, 10 marzo 1998, n. 2646); a un istituto scolastico "svolgente attività scolastica esercitata a fini di lucro e con gestione a fini imprenditoriali" (Cassazione, 29 maggio 1995, n. 6.019); a un istituto di credito (Cassazione, 1° aprile 1993, n. 3.895). Il diritto all'indennità di avviamento è stato però negato, relativamente a un locale "adibito ad esposizione di mobili, sul rilievo che non era aperto all'affluenza diretta e immediata del pubblico e che in esso non era autorizzata l'attività di vendita" (Cass. 14.610/2005).



5. Aumento indennità.

L'ammontare dell'indennità di avviamento raddoppia, dunque, ove il locatore: a) adibisca l'immobile alla stessa attività del conduttore uscente; b) la nuova attività inizi - effettivamente e in concreto - entro un anno dalla cessazione del precedente rapporto (Cass. 4611/1997).

Art. 70.

(Immobili destinati a particolari attività soggetti a proroga)

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 42 si applicano le disposizioni degli articoli 67 e 68.

Art. 71.

(Contratti in corso non soggetti a proroga)

Le disposizioni degli articoli 27 e 42, primo comma, si applicano anche ai contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga legale, detraendosi, per la determinazione della durata prevista in detta disposizione, il periodo di locazione già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso.

La durata non può comunque essere inferiore a due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai contatti di cui sopra per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente su richiesta del locatore dal giorno della scadenza contrattualmente prevista, in base al 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 72.

(Mutamento della destinazione)

I nuovi contratti di locazione di immobili il cui uso venga mutato da quello preesistente di abitazione non possono prevedere, per un periodo di quattro anni dalla data di entrata



in vigore della presente legge, un canone superiore a quello di cui agli articoli 12 e 24, tranne che siano intervenute radicali trasformazioni dell'immobile stesso autorizzate ai sensi delle vigenti leggi.

SOMMARIO: 1. Ambito di applicazione

1. Ambito di applicazione.

La disposizione prevista dall'art. 72 della legge n. 392 del 1978 la quale, al fine di scoraggiare i prevedibili mutamenti di destinazione degli immobili già locati ad uso abitativo, impone per le locazioni ex novo non abitative attinenti a tali immobili e per il periodo di quattro anni dall'entrata in vigore della suddetta legge un canone non superiore a quello di cui agli artt. 12 e 24, va intesa nel senso che il relativo calcolo deve essere operato come se l'immobile fosse destinato ad abitazione, cioè escludendo – quanto al canone – la disciplina stabilita per le abitazioni, ma pur sempre tenendo conto del contenuto del nuovo contratto, senza congelamento del nuovo canone (o porre limiti al suo aumento) restando così irrilevante che il corrispettivo della precedente locazione (abitativa) in relazione a particolari e non ripetute pattuizioni, fosse eventualmente superiore (la S.c. ha enunciato l'indicato principio in relazione ad un immobile che era stato precedentemente locato arredato, con la conseguente maggiorazione del canone fino al 30% mentre nel nuovo contratto non era previsto l'arredo) (Cass. 4382/1987).

Art. 73.

(Norme applicabili)

Per i contratti previsti negli articoli 67, 70 e, ferme restando le scadenze convenzionali, nell'articolo 71 il locatore può recedere in base ai motivi di cui all'articolo 29 e con il preavviso di cui all'articolo 59. Nei casi previsti dalle lettere a), b) e dall'ultimo periodo del secondo comma dell'articolo 29 tale facoltà è riconosciuta soltanto ove ricorra la necessità del locatore o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio. Si applicano le disposizioni degli articoli 30 e 31 e degli articoli da 35 a 39 nonché quelle dell'articolo 69, settimo, ottavo e nono comma. (1) (2)

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 5-6 ottobre 1983, n. 300 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale “del combinato disposto dell'art. 69, settimo com-



ma, legge 27 luglio 1978, n. 392, e dell'art. 73 stessa legge 27 luglio 1978, n. 392 (quale modificato dall'art. 1 bis decreto legge 30 gennaio 1979, n.21, convertito con modificazioni nella legge 31 marzo 1979, n. 93), nella parte in cui - relativamente alle ipotesi di recesso del locatore dai contratti disciplinati dall'art. 67 stessa legge 27 luglio 1978, n. 392, motivate con la sopravvenuta necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado - prevede che l'indennità per l'avviamento commerciale dovuta al conduttore sia determinata sulla base del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche, anziché con riferimento all'ultimo canone corrisposto".

(2) La Corte costituzionale, con sentenza 10-18 dicembre 1987, n. 562 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di questo articolo, nel testo previgente alla modifica introdotta con la legge 31 marzo 1979, n. 93, nella parte in cui non richiama espressamente l'obbligo di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 69, settimo, ottavo e nono comma, della legge stessa nel testo originario".



Capo III - Disposizioni processuali

Art. 74.

(Rinvio)

Le disposizioni degli articoli da 43 a 57 sono applicabili alle locazioni previste nei capi I e II del presente titolo.



TITOLO III: Fondo sociale

Art. 75. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)
(Istituzione del fondo sociale)

Presso il Ministero del tesoro é istituito un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti.

Tale fondo è costituito da un conto corrente infruttifero sul quale le regioni potranno prelevare le cifre messe a disposizione secondo le modalità di cui agli articoli seguenti. Il Ministro del bilancio riunisce annualmente la commissione interregionale di cui alla legge 16 maggio 1970, n. 281, e sottopone ad essa una proposta di ripartizione per regione della somma disponibile. Le proposte del Ministro e il parere della commissione sono rimesse al CIPE per le decisioni definitive.

Art. 76. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)
(Ripartizione del fondo)

Le regioni, con provvedimento del consiglio regionale, decidono entro un mese dalla ripartizione dei fondi, le modalità di distribuzione tra i vari comuni tenendo conto delle esigenze esistenti in ciascuno di essi. Le somme così ripartite devono servire a concorrere al pagamento degli aumenti del canone di locazione per i conduttori meno abbienti. Di norma i comuni, nell'ambito degli stanziamenti assegnati, destineranno le somme secondo i seguenti criteri:

- a) il reddito annuo complessivo, riferito alla somma dei redditi imputati al conduttore ed alle altre persone con lui abitualmente conviventi, non sia superiore complessivamente all'importo di due pensioni minime INPS per la generalità dei lavoratori per nuclei familiari costituiti da uno o due componenti;*
- b) al momento dell'entrata in vigore della presente legge, i conduttori siano intestatari del contratto di affitto dell'alloggio, che, per ubicazione, tipologia e superficie, deve essere strettamente necessario alle esigenze del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi;*
- c) i conduttori abbiano ricevuto, per effetto dell'entrata in vigore della presente legge, richiesta di aumento del canone di locazione attualmente corrisposto.*



Art. 77. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)
(Integrazione del canone)

L'integrazione del canone di locazione consisterà nella corresponsione di un contributo annuo non superiore all'80% per cento dell'aumento del canone di locazione conseguente all'applicazione dell'equo canone, secondo l'entità e le modalità definite dalla presente legge.

Il contributo di cui al comma precedente non può in ogni caso essere superiore alla somma annua di L. 200.000.

Ai conduttori che usufruiscono del contributo integrativo è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato a pena di decadenza dal contributo medesimo.

Art. 78. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)
(Copertura finanziaria)

La spesa di lire 240 miliardi derivante dall'applicazione del presente titolo sarà iscritta nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro in ragione di lire 15 miliardi nell'anno 1978, di lire 25 miliardi nell'anno 1979, di lire 35 miliardi nell'anno 1980, di lire 45 miliardi nell'anno 1981, di lire 55 miliardi nell'anno 1982 e di lire 65 miliardi nell'anno 1983.

All'onere di lire 15 miliardi relativo all'anno finanziario 1978 si provvede con corrispondente riduzione del fondo speciale iscritto al capitolo 9001 dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'anno finanziario medesimo.

Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.



TITOLO IV: Disposizioni finali**Art. 79.**

(Patti contrari alla legge)

È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge. (1) Il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge. (2)

In deroga alle disposizioni del primo comma, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 250.000, e che non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. I contratti di cui al periodo precedente devono essere provati per iscritto. (3)

(1) (2) Comma abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4 limitatamente ai contratti abitativi.

(3) Comma aggiunto dall'art. 18, comma 1, del D.L 12 Settembre 2014, n.133, convertito con modificazioni nella L. 11 Novembre 2014, n.164.

SOMMARIO: 1. Nullità - 2. Aumenti canonici - 3. Azione riduzione - 4. Interessi convenzionali - 5. Sospensione feriale - 6. Termine di decadenza - 7. Determinazione giudiziale - 8. Legittimazione - 9. Accordi transattivi - 10. Prescrizione - 11. Ambito di applicazione - 12. Buona entrata - 13. Pagamenti anticipati - 14. Spese diverse - 15. Buona uscita

1. Nullità.

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 della l. n. 392 del 1978 ma veri e propri aumenti del canone deve ritenersi nulla ex art. 79, comma 1, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello previsto dalla norma, senza



che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti. Il diritto del conduttore a non erogare somme eccedenti il canone legalmente dovuto (corrispondente a quello pattuito, maggiorato degli aumenti c.d. Istat, se previsti) sorge nel momento della conclusione del contratto, persiste durante l'intero corso del rapporto e può essere fatto valere, in virtù di espressa disposizione di legge, dopo la riconsegna dell'immobile, entro il termine di decadenza di sei mesi (*Cass. 6124/2018*).

È nullo il patto con il quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità "vitiatur sed non vitiat", con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione (*Cass. S. U. 23601/2017*).

2. Aumenti canonici.

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 della l. n. 392 del 1978 ma veri e propri aumenti del canone deve ritenersi nulla ex art. 79, comma 1, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello previsto dalla norma, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti. Il diritto del conduttore a non erogare somme eccedenti il canone legalmente dovuto (corrispondente a quello pattuito, maggiorato degli aumenti c.d. Istat, se previsti) sorge nel momento della conclusione del contratto, persiste durante l'intero corso del rapporto e può essere fatto valere, in virtù di espressa disposizione di legge, dopo la riconsegna dell'immobile, entro il termine di decadenza di sei mesi (*Cass. 6124/2018*).

3. Azione riduzione.

In tema di locazioni ad uso abitativo, la rinnovazione tacita di un contratto con canone ultralegale, intervenuta successivamente all'entrata in vigore della legge 9 dicembre 1998 n. 431, legittima il conduttore ad esercitare l'azione prevista dall'art. 79 della legge 27 luglio 1978 n. 392, onde ottenere l'applicazione del canone cd. equo, determinato ai sensi degli artt. 12 e ss. della citata legge n. 392,



a decorrere dall'origine del contratto e fino alla sua naturale scadenza, ivi compreso il periodo successivo alla rinnovazione tacita avvenuta nel vigore della legge n. 431 del 1998, con sostituzione imperativa del canone convenzionale ai sensi dell'art. 1339 c.c. (*Cass. 3596/2015*).

4. Interessi convenzionali.

L'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (applicabile "ratione temporis"), nel sanzionare con la nullità le previsioni contrattuali adottate in violazione dei limiti legali del contratto di locazione ad uso abitativo, non si riferisce agli interessi convenzionali di mora per il mancato pagamento del canone, che sono lasciati alla libera contrattazione delle parti riguardando la fase patologica del rapporto senza incidere in alcun modo sulla misura del canone e la durata del contratto, a tutela dei quali è, invece, posta la citata previsione di nullità (*Cass. 12290/2014*).

5. Sospensione feriale.

Al termine semestrale contemplato dall'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per l'azione del conduttore diretta a ripetere le somme corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla suddetta legge, si applica, per la necessaria tutela del diritto di azione ex art. 24 Cost., la sospensione feriale di cui all'art. 1 della legge 7 ottobre 1969, n. 742, in considerazione della brevità della durata del termine e del rilievo che la possibilità di agire in giudizio costituisce l'unico rimedio per far valere il diritto (*Cass. 19881/2013*).

6. Termine di decadenza.

Il termine decadenziale di sei mesi, entro il quale il conduttore ha l'onere di domandare la restituzione delle somme pagate in eccedenza rispetto al canone previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, decorre dalla materiale riconsegna dell'immobile oggetto del contratto - la quale coincide con la data in cui il bene viene posto nell'effettiva disponibilità del locatore - e non dalla cessazione del rapporto giuridico tra le parti, irrilevante essendo, pertanto, anche l'eventuale successione nel rapporto dal lato del locatore (*Cass. 12994/2013*).

7. Determinazione giudiziale.

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, allorché sia accertato che il contratto non avesse natura transitoria, in mancanza di ogni riferimento



in esso ad esigenze aventi tale carattere, rimanendo perciò soggetto alla misura del canone equo, ai sensi della legge 27 luglio 1978 n. 392 (applicabile «ratione temporis»), il giudice, adito con la domanda di ripetizione di cui all' art. 79 della stessa legge n. 392, ove non sia contestato l'avvenuto pagamento delle somme indicate nel ricorso, deve determinare il corrispettivo legalmente dovuto e stabilire quanto il conduttore abbia versato in eccesso (*Cass. 4242/2013*).

8. Legittimazione.

In tema di locazioni di immobili urbani, la particolare azione di ripetizione, prevista dall'art. 79 legge 27 luglio 1978, n. 392, delle somme pagate in eccedenza rispetto al canone legale si differenzia dalla comune azione di ripetizione di indebito, trovando titolo nel rapporto di locazione, sicchè la relativa legittimazione spetta unicamente al conduttore, anche se il pagamento dei canoni sia stato effettuato da altra persona (*Cass. 2965/2011*).

Nel caso di pendenza, alla data di entrata in vigore della legge n. 431 del 1988, di un contratto di locazione ad uso abitativo con canone convenzionale ultra-legale rispetto a quello c.d. equo da determinarsi ai sensi degli artt. 12 e segg. della legge n. 392 del 1978, qualora sia intervenuta la sua rinnovazione tacita ai sensi dell'art. 2, comma 6, della legge n. 431 del 1998, il conduttore - in difetto di una norma che disponga l'abrogazione dell'art. 79 della menzionata legge n. 392 del 1978 in via retroattiva o precluda l'esercizio delle azioni dirette a rivendicare la nullità di pattuizioni relative ai contratti in corso alla suddetta data - è da considerarsi legittimato, in relazione al disposto del comma 5 dell'art. 14 della medesima legge n. 431 del 1998, ad esercitare l'azione prevista dall'indicato art. 79 diretta a rivendicare l'applicazione, a decorrere dall'origine del contratto e fino alla sua naturale scadenza venutasi a verificare successivamente alla stessa data in difetto di idonea disdetta, del canone legale con la sua sostituzione imperativa, ai sensi dell'art. 1339 c.c., al pregresso canone convenzionale illegittimamente pattuito. Tale sostituzione, in ipotesi di accoglimento dell'azione, dispiega i suoi effetti anche con riferimento al periodo successivo alla rinnovazione tacita avvenuta nella vigenza della legge n. 431 del 1998 (*Cass. 12996/2009*).

9. Accordi transattivi.

La sanzione di nullità prevista dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978 per le pattui-



zioni dirette a limitare la durata legale del contratto di locazione, o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello dovuto o altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge sull'equo canone, si riferisce solo alle clausole del contratto di locazione e non può essere estesa, pertanto, agli accordi transattivi conclusi dal conduttore, che già si trovi nel possesso del bene, per regolare gli effetti di fatti verificatisi nel corso del rapporto e che, perciò, incidono su situazioni giuridiche patrimoniali già sorte e disponibili. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso l'applicabilità dell'art. 79 citato attribuendo natura di accordo transattivo ad una scrittura privata, intercorsa tra locatore e conduttore, con la quale veniva sospesa l'efficacia del rapporto di locazione in attesa del certificato di agibilità dell'immobile adibito ad uso commerciale per la vendita al dettaglio, con correlati esborsi a carico dello stesso locatore per sostenere gli oneri gravanti sul conduttore nelle more di detta sospensione) (*Cass. 11947/2010*).

Le parti di un contratto di locazione di un immobile urbano possono definire transattivamente la lite tra loro pendente relativa alla durata o ad altri aspetti del rapporto, convenendo tra l'altro la data di rilascio dell'immobile ed il corrispettivo per il suo ulteriore godimento; il nuovo rapporto instauratosi per effetto dell'accordo transattivo, ancorché di natura locatizia, trova la sua inderogabile regolamentazione nel detto accordo ed è sottratto alla speciale disciplina che regola la materia delle locazioni, tra cui la legge n. 392 del 1978. La transazione così conclusa non è nulla per contrarietà al disposto dell'art 79 della legge citata, poiché tale norma, volta ad evitare l'elusione dei diritti del conduttore a mezzo di rinuncia preventiva ad essi, non esclude la possibilità di disporre dei diritti stessi, una volta che i medesimi siano stati già acquisiti. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, ha rigettato la domanda di riscatto proposta ritenendo che dalla data della stipulata transazione il contratto di locazione, relativo ad un immobile adibito a negozio, si era estinto e che il rapporto era ormai regolato dall'accordo transattivo che non prevedeva alcun diritto di prelazione in favore della conduttrice in caso di vendita dell'immobile) (*Cass. 4714/2008*).

Le parti di un contratto di locazione possono definire transattivamente la lite tra loro pendente relativa all'ammontare del canone e alla durata del rapporto, convenendo una differente scadenza per il rilascio dell'immobile e un diverso maggiore corrispettivo per il suo godimento, e la transazione così conclusa, rimanendo irrilevanti i motivi e gli interessi sottesi al raggiungimento di tale



accordo sopravvenuto, non è nulla per contrarietà al disposto dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978 (ancora in vigore limitatamente alle locazioni non abitative per effetto dell'art. 14, quarto comma, della legge n. 431 del 1998), poiché tale norma, volta ad evitare l'elusione dei diritti del conduttore a mezzo di rinuncia preventiva ad essi, non esclude la possibilità di disporre dei diritti stessi, una volta che i medesimi siano già sorti (*Cass. 23910/2006*).

10. Prescrizione.

Il termine semestrale di decadenza previsto dall'art. 79, secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 per l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore in violazione dei limiti e dei divieti di legge, mentre consente a detto conduttore il recupero di tutto quanto indebitamente corrisposto fino al momento del rilascio dell'immobile locato con inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione, non implica nel contempo che l'istituto della decadenza possa operare solo dopo l'avvenuta maturazione della prescrizione, attesa la sua autonomia rispetto a quest'ultima (*Cass. 10964/2010*).

11. Ambito di applicazione.

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, l'abrogazione degli artt. 12 e seguenti e 79 della legge n. 392 del 1978 disposta dall'art. 14 della legge n. 431 del 1998 produce i suoi effetti nei riguardi dei rapporti di locazione stipulati o rinnovati successivamente all'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998 ai sensi dei commi 1 e 3 dell'art. 2 della stessa, mentre, per i rapporti stipulati in precedenza e per tutta la loro durata - e, comunque, sino all'esaurimento dei loro effetti - continuano ad applicarsi, in virtù del comma 5 dell'art. 14 della legge n. 431 del 1998, le norme in materia di locazione vigenti anteriormente all'entrata in vigore di tale legge. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto applicabile il riportato principio anche ad un contratto sorto sotto il regime normativo della legge n. 392 del 1978, cessato prima dell'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998 e che non aveva, tuttavia, esaurito a tale ultima data i suoi effetti, in quanto gli stessi, ai sensi dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, ancora vigente alla data di cessazione della locazione, si erano esauriti solo sei mesi dopo il rilascio dell'immobile da parte della conduttrice) (*Cass. 26432/2008*).



12. Buona entrata.

In materia di contratti di locazione di immobili urbani destinati ad uso non abitativo la vigente normativa, contenuta nella legge 27 luglio 1978 n. 392, consente ai contraenti la libera determinazione del canone iniziale, ma vieta al locatore di pretendere il pagamento di somme, diverse dal canone o dal deposito cauzionale, a fondo perduto o a titolo di “buona entrata”, che è privo di ogni giustificazione nel sinallagma contrattuale, e il relativo patto è nullo ai sensi dell’art. 79 della citata legge (perché diretto ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni in materia), anche se stipulato dal locatore non con il conduttore, ma con un terzo, che, ai sensi degli artt. 1421 e 2033 c. c., potrà far valere la nullità del patto e pretendere la restituzione delle somme indebitamente pagate, purché sia accertato un collegamento tra l’accordo e il contratto di locazione, la cui conclusione era condizionata all’attribuzione patrimoniale non giustificata ad altro titolo. Accertare la natura, l’entità, le modalità e le conseguenze del collegamento negoziale realizzato dalle parti rientra nei compiti esclusivi del giudice di merito, il cui apprezzamento non è sindacabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici. Peraltro, il solo presupposto della diversità dei soggetti parti del contratto di locazione e dell’accordo collegato non è idoneo ad escludere l’applicabilità dell’art. 79 della legge n. 392 del 1978 nei confronti del locatore, parte anche del contratto collegato con il terzo, nè comporta l’inapplicabilità del rito locatizio di cui all’art. 447 bis c. p.c., trattandosi, comunque, di controversia in materia di locazione, avente ad oggetto l’accertamento di un vantaggio indebito del locatore in relazione ad uno specifico contratto di locazione (Cass. 25274/2008).

13. Pagamenti anticipati.

Con riguardo alla locazione di immobile urbano, l’art. 2 ter della legge 12 agosto 1974 n. 351 (applicabile, in quanto disposizione non vincolistica in senso stretto, anche alle locazioni non soggette alla proroga legale) il quale commina la nullità delle clausole contrattuali di corresponsione anticipata del canone per periodi superiori a tre mesi, detta una norma pienamente compatibile, oltre che con la disciplina della legge 27 luglio 1978, n. 392, in tema di locazione di immobile ad uso abitativo, con le disposizioni della stessa legge in materia di locazioni ad uso diverso dall’abitazione, considerato che per queste ultime, mentre non può ave-



re rilievo in senso contrario alla suddetta compatibilità la libera determinabilità del canone (che non implica logicamente la totale libertà delle parti di definirne le modalità di pagamento), la clausola che preveda la corresponsione anticipata del canone, oltre una determinata misura, può avere l'effetto di neutralizzare per il locatore l'incidenza della eventuale diminuzione del potere di acquisto della moneta al di là di quanto consentitogli dall'art. 32 della sopraindicata legge n. 392, ed incorre quindi nella sanzione di nullità che colpisce ogni pattuizione attributiva per il locatore di vantaggi superiori a quelli previsti dalla legge stessa, alla quale si sottraggono, secondo la valutazione preventiva ed insindacabile espressa dal legislatore nel menzionato art. 2 ter della legge 351, solo le clausole di pagamento anticipato del canone in misura non eccedente le tre mensilità. (Principio affermato in relazione ad azione di ripetizione, ex art. 79 della legge n. 392 del 1978, della somma versata dalla conduttrice in unica soluzione al momento della conclusione del contratto) (*Cass. 9971/2008*).

14. Spese diverse.

In tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, la pattuizione che pone a carico del conduttore le spese che di norma gravano sul locatore, comprese quelle imputabili a vetustà, forza maggiore ed all'uso convenuto, non incorre nella sanzione di nullità sancita dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978, poiché tale norma non esclude la validità di qualsiasi accordo vantaggioso per il locatore, ma soltanto di quei patti che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili contenute nella medesima legge (*Cass. 15592/2007*).

15. Buona uscita.

La convenzione negoziale diretta ad attribuire al conduttore uscente una somma a titolo di "buona uscita", ed intervenuta tra questo ed il conduttore subentrante nello stesso immobile, di proprietà di un terzo locatore estraneo alla pattuizione non integra gli estremi della violazione dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, non risultando tale pattuizione diretta a limitare la durata dei successivi contratti di locazione aventi ad oggetto il medesimo immobile ovvero ad attribuire al locatore un canone maggiore od altro vantaggio non dovutogli, unico beneficiario della buona uscita essendo il conduttore uscente (*Cass. 3372/2005*).



Art. 80.

(Uso diverso da quello pattuito)

Se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione. (1)

Decorso tale termine senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile.

Qualora la destinazione ad uso diverso da quello pattuito sia parziale, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente.

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 10-18 febbraio 1988, n. 185 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di questo comma, nella parte in cui dispone "e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione".

SOMMARIO: 1. Impulso di parte - 2. Uso prevalente - 3. Implicito consenso - 4. Trasformazione - 5. Simulazione relativa - 6. Termine - 7. Onere probatorio - 8. Applicazione - 9. Contratti transitori - 10. Risoluzione

1. Impulso di parte.

In tema di mutamento d'uso della cosa locata, il decorso termine di decadenza di cui al sopra citato art. 80 per mancato esercizio da parte del locatore dell'azione di risoluzione del contratto entro tre mesi dell'avvenuta conoscenza, non è rilevabile d'ufficio dal giudice, dovendo la parte interessata, nel sollevare l'eccezione, manifestare chiaramente la volontà di avvalersi dell'effetto estintivo dell'altrui pretesa, ricollegato dalla legge al decorso di un certo termine. Passato per ciò tale termine senza che ne sia stata richiesta la risoluzione contrattuale, si applica al contratto il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile (Cass. 4765/07).

2. Uso prevalente.

Nel caso in cui l'uso promiscuo dell'immobile locato sia previsto dal contratto, il rapporto, per applicazione analogica del criterio indicato dall'art. 80 ultimo comma della legge 27 luglio 1978 n. 392, deve considerarsi regolato dall'uso prevalente voluto dalle parti, a meno che, avendo il conduttore adibito l'immobile ad un uso diverso, non debba assumere rilievo l'uso effettivo, secondo la previ-



sione del richiamato art. 80 ; ne consegue che, in ipotesi di previsione contrattuale dell'uso promiscuo, il giudice, per stabilire quale regime giuridico debba essere applicato al contratto, deve anzitutto accertare la volontà delle parti in ordine all'uso, e solo nel caso in cui sia stata dedotta una utilizzazione effettiva secondo un rapporto di prevalenza diverso, può procedere all'accertamento di quest'utilizzo per determinare il diverso regime giuridico eventualmente applicabile. Cass. n. 9612/03. Con un contratto di locazione le parti possono stabilire che l'immobile locato sia destinato a più usi, in tal caso ai fini dell'individuazione del regime giuridico da applicare, il giudice dovrà accertare l'uso prevalente con riguardo alle volontà delle parti (Cass. 12120/2005).

Nel caso in cui l'uso promiscuo dell'immobile sia stato previsto dal contratto, la disciplina della locazione è quella dell'uso prevalente in analogia della disposizione contenuta nell'art. 80, ultimo comma della legge 27 luglio 1978, n. 392. In tal caso il giudice deve accertare l'uso prevalente con riguardo alla volontà delle parti, a meno che, avendo il convenuto adibito l'immobile ad un uso diverso, non debba assumere rilievo l'uso effettivo, secondo la previsione del richiamato art. 80 (Cass. 11266/1997).

3. Implicito consenso.

Se il conduttore muta l'uso pattuito dell'immobile e il locatore non esercita l'azione entro tre mesi da quando né è venuto a conoscenza, il silenzio del locatore viene interpretato come implicito consenso al mutamento d'uso, con effetti novativi del precedente rapporto e l'applicazione ad esso del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo, con decorrenza dalla scadenza del termine per proporre l'azione di risoluzione (Cass. 9356/02).

Per aversi una manifestazione di volontà, sia pure tacita, del locatore, diretta a convalidare l'illegittima situazione posta in essere dal conduttore con il mutamento della destinazione dell'immobile locato, è necessario che sussistano elementi concreti ed atti inequivoci tali che, nel comportamento delle parti, possa individuarsi la volontà derogatrice della clausola circa l'uso contrattuale convenuto. A tal fine, la semplice tolleranza, ed anche la stessa scienza ed inerzia, del locatore non costituisce acquiescenza del medesimo in ordine al mutamento di fatto nella destinazione dell'immobile, posto arbitrariamente in essere dal conduttore, in contrasto con i patti contrattuali (Cass. 11055/2002).



4. Trasformazione.

La norma dell'art. 80 l. 392/1978, essendo diretta a evitare che venga elusa la disciplina fissata per le diverse tipologie locative, deve essere riferita a tutti i casi in cui la variazione comporti l'applicazione di una diversa disciplina e si applica anche al mutamento che trasforma l'uso di immobile previsto per le esigenze abitative transitorie del conduttore, disciplinate dall'art. 26, comma 1, lett. a), in quello diverso di abitazione utilizzata per destinazione abitativa stabile e viceversa. Così in relazione a un contratto di locazione a uso abitativo meramente transitorio, la simulazione relativa sussiste qualora sia dimostrata la consapevolezza condivisa di entrambi i contraenti in ordine all'effettiva destinazione dell'immobile all'uso, diverso da quello indicato in contratto, di abitazione stabile e ordinaria, dovendosi riconoscere a tale condivisa consapevolezza la valenza dell'accordo simulatorio tacito (*Cass. 969/2007*).

5. Simulazione relativa.

La pattuizione espressa secondo la quale l'immobile locato deve essere destinato a semplice attività di lavoro artigianale ed autonomo e senza che esso possa svolgersi anche un contatto diretto tra il conduttore e i suoi clienti e il conduttore reclaims il riconoscimento della sua tutela privilegiata consistente nel diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e nel diritto di prelazione e di riscatto in caso di alienazione dell'immobile locato, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva e il contenuto pattizio possa assumere rilevanza, occorre che il conduttore faccia valere la simulazione relativa, configurabile nel caso in cui risulti simulata la volontà delle parti di stabilire la destinazione dell'immobile locato ad attività che non comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dissimulata la volontà contraria, ovvero che chieda l'applicazione del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo, provando la sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 80 (*Cass. 20331/2006*).

6. Termine.

La diversa destinazione dell'immobile – cui fa riferimento l'art. 80 della legge n. 392 del 1978, dalla quale discende il fenomeno della potenziale mobilità del rapporto nell'inerzia del locatore e dalla cui conoscenza decorre per il locatore il termine di tre mesi per far valere la risoluzione del contratto – è quella che si realizza in concreto con l'effettivo diverso uso della cosa locata, sicché è solo



da tale momento che inizia a decorrere il suddetto termine perentorio per chiedere la risoluzione del contratto, non potendo venire in rilievo, a tal fine, una situazione di semplice conoscenza della sola intenzione del conduttore. Tale interpretazione è conforme all'impianto complessivo della suddetta norma che, come è argomentabile anche sulla scorta della sentenza n. 228 del 1990 Corte Cost., in difetto di strumenti di conoscenza legale dello stato di fatto integrante il mutamento, di questo esige l'effettiva conoscenza da parte del locatore, conoscenza che si configura necessariamente in rapporto ad una situazione concreta ed attuale di uso diverso, e non ad un progetto di mutamento di destinazione, che il conduttore potrebbe anche non attuare (*Cass. 683/2006*).

7. Onere probatorio.

Quando è contrattualmente stabilita una destinazione dell'immobile locato ad attività che non comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, al conduttore che invochi il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non è sufficiente dimostrare che nonostante il tenore delle clausole contrattuali nell'immobile è stata svolta un'attività comportante detto contatto, essendo anche necessario che egli provi che sia decorso il termine di tre mesi dalla data in cui il locatore ha avuto conoscenza dell'uso pattuito, ai sensi dell'art. 80 della l. n. 392 del 1978 (*Cass. 13705/2017*).

8. Applicazione.

In tema di locazioni abitative, la norma dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392 - che, nel caso di unilaterale mutamento d'uso dell'immobile locato da parte del conduttore, prevede l'applicabilità del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo - essendo diretta ad evitare che venga elusa la disciplina fissata per le diverse tipologie locative, va riferita a tutti i casi in cui la variazione comporti l'applicazione di una diversa disciplina e, quindi, anche nel caso di mutamento dall'uno all'altro sottotipo di locazione abitativa di cui all'art. 26, lett. a), della citata legge n. 392 e finanche in quello in cui il mutamento di destinazione produca effetti più sfavorevoli per il conduttore, restando estranei alla norma in questione solo quei cambiamenti d'uso dai quali non derivi innovazione nella disciplina giuridica del rapporto ed in relazione ai quali è configurabile solo un inadempimento contrattuale legittimante il ricorso alla ordinaria azione di risoluzione prevista dall'art. 1453 c.c. (Nella



specie, la S.C. ha cassato, con rinvio, la sentenza di merito che, in fattispecie relativa a contratto di locazione stipulato per esigenze transitorie generiche, con destinazione d'uso effettiva dell'immobile locato da parte del conduttore per esigenze transitorie determinate da motivi di lavoro, aveva dichiarato risolto il contratto di locazione, senza considerare adeguatamente la possibilità di applicare una diversa disciplina giuridica della locazione) (Cass. 5767/2010).

9. Contratti transitori.

In tema di locazioni abitative, il principio della corrispondenza tra effettiva destinazione dell'immobile e regime giuridico applicabile al rapporto locatizio (desumibile dall'art. 80 della legge 27 luglio 1978, n. 392) non può trovare applicazione in contrasto con la volontà negoziale del locatore relativa alla determinazione del tipo di locazione. Ne consegue che, ove il contratto venga concluso per esigenze abitative non stabili né primarie, ma genericamente transitorie, ed il conduttore muti l'effettiva destinazione d'uso dell'immobile locato nella stabile occupazione per motivi di lavoro, di cui all'ultima parte dell'art. 26, lett. a), della anzidetta legge n. 392, è necessario verificare, eventualmente anche su base indiziaria, se tale innovazione sia avvenuta, comunque, nella consapevole tolleranza della parte locatrice, la quale abbia omesso di opporvisi nei modi e nel termine previsti dallo stesso art. 80, quest'ultimo decorrente dalla effettiva conoscenza della variazione stessa (Cass. 5767/2010).

10. Risoluzione.

L'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392, che, nel caso di unilaterale mutamento d'uso dell'immobile locato da parte del conduttore, prevede l'applicabilità del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo se il locatore non si attivi entro il termine previsto per la risoluzione del contratto, si applica soltanto se il passaggio da un uso ad un altro importa una diversa disciplina del contratto di locazione nella legge n. 392 del 1978. Ad ogni altra ipotesi di uso arbitrario dell'immobile resta, invece, applicabile l'ordinaria disciplina prevista dal codice civile in tema di risoluzione del contratto per inadempimento di una delle obbligazioni principali del conduttore - il servirsi, cioè, della cosa per l'uso convenuto - da valutarsi alla stregua dell'ordinaria disciplina del codice civile, salvo che il locatore non si avvalga, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., della clausola risolutiva espressa, nel quale ultimo caso il giudice non è tenuto ad effettuare alcuna inda-



gine sulla gravità dell'inadempimento, avendo le parti preventivamente valutato che l'uso diverso dell'immobile locato determina l'alterazione dell'equilibrio giuridico-economico del contratto (Cass. 25141/2008).

Art. 81.

(Pubblicazione dei dati ISTAT nella Gazzetta Ufficiale)

Le variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Art. 82.

(Giudizi in corso)

Ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti.

Art. 83. (Abrogato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431 art. 14 comma 4)

Art. 84.

(Abrogazione)

Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.

Art. 85.

(Entrata in vigore)

La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale. La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 27 luglio 1978



LEGGE 9 dicembre 1998, n. 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.

Testo aggiornato con le modifiche apportate dalla LEGGE 28 dicembre 2015, n. 208

CAPO I - Locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione**Art. 1.**

(Ambito di applicazione)

1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati "contratti di locazione", sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2.

2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis (1), 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:

a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;

b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;

c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis (1) 7 e 13 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (1).

4. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

(1) Comma così modificato dalla Legge 8 gennaio 2002, n. 2 art.2, comma 1, lett a)

SOMMARIO: 1. Registrazione contratto - 2. Forma scritta - 3. Locazioni di immobili da destinare al tempo libero (c.d. "seconda casa") - 4. Contratti residence - 5. Immobili esclusi dalla 431 del 1998



1. Registrazione contratto

Il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente *ab origine* l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della L. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc" (dall'inizio) (Cass. 6009/2018).

Il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente "ab origine" l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, co. 346, della L. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", atteso che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" all'obbligo di registrazione. È nullo invece il patto con il quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità "vitiatur sed non vitiat", con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione. La sanzione di nullità sancita dall'art. 79 della L. n. 392 del 1978, tradizionalmente intesa come volta a colpire le sole maggiorazioni del canone previste "in itinere" e diverse da quelle consentite "ex lege", deve, invece, essere letta nel senso che il patto di maggiorazione del canone è nullo anche se la sua previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale, del rapporto (Cass. S.U. 23601/2017). Deve ricordarsi anche che l'art. 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, in caso di omessa registrazione entro il termine stabilito dalla legge del contratto di locazione ad uso abitazione, ha sostituito una durata legale del rapporto in quattro anni rinnovabili decorrenti dal momento della registrazione tardiva ed un canone annuale determinato nella misura del triplo della rendita catastale dell'immobile, ove inferiore a quella pattuita. Tali disposizioni sono state successivamente dichiarate incostituzionali per eccesso di delega con sentenza della Corte Cost. 14 marzo 2014 n. 50, e la stessa sorte ha subito l'art. 5, comma 1 ter, del d.l.



28 marzo 2014 n. 47 (convertito in l. 23 maggio 2014 1n. 80), che aveva cercato di salvare temporaneamente gli effetti già prodotti sui contratti di locazione in virtù della disciplina di cui alle norme incostituzionali, a sua volta dichiarato incostituzionale dalla Corte Costituzionale con sentenza del 16 luglio 2015 n. 169. 9. Da ultimo la Legge di stabilità 2015 (Legge n. 190/2014, art. 1, commi da 634 a 640) ha introdotto una serie di disposizioni volte a consentire un ravvedimento operoso con un limite temporale più ampio di quello previsto in precedenza. La mancata registrazione del contratto di locazione determina una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale risulta sanata con effetti retroattivi dalla tardiva registrazione (*Cass. 10498/2017*).

È costituzionalmente illegittimo, per violazione dell'art. 136 Cost., l'art. 5, co. 1 *ter*, del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 - inserito in sede di conversione ad opera della L. 23 maggio 2014, n. 80 - che prevede la salvezza, sino al 31 dicembre 2015, degli effetti prodottisi e dei rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi delle norme dichiarate incostituzionali dalla sentenza n. 50 del 2014 della Corte. Come emerge anche dai lavori preparatori, la norma impugnata è specificamente indirizzata a impedire la produzione delle ordinarie conseguenze della dichiarazione di illegittimità, prolungando nel tempo gli effetti prodotti da norme caducate dall'intervento della Corte, con conseguente violazione del giudicato costituzionale (*Corte Cost. 169/2015*).

2. Forma scritta

Il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della l. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale; fa eccezione l'ipotesi prevista dal successivo art. 13, comma 5, in cui la forma verbale sia stata abusivamente imposta dal locatore, nel qual caso il contratto è affetto da nullità relativa di protezione, denunciabile dal solo conduttore. La nullità dei contratti di locazione privi della forma scritta può essere sanata solo a condizione che l'accordo verbale sia stato imposto all'inquilino dal proprietario e non anche nel caso in cui le parti fossero entrambe d'accordo per evadere il fisco. Solo in questa ipotesi il conduttore potrà chiedere che il canone venga ricalcolato sulla base dei criteri previsti per le locazioni c.d. agevolate, notoriamente più bassi di quelli di mercato, con diritto alla restituzione delle somme versate in eccedenza al locatore (*Cass. S. U. 18214/2015*).



È da chiarire che benché la forma non sia espressamente prevista “sotto pena di nullità”, secondo la formula rinvenibile nell’art. 1325 n. 4 c.c., l’interpretazione sistematica induce ad assimilare la prescrizione del citato art. 1, co. quattro (“... per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta”) alla previsione di una forma ad substantiam. [...] La ratio è da rinvenire nell’esigenza di certezza e trasparenza del rapporto sia tra le parti che nei confronti del Fisco ed è chiaramente destinata a fronteggiare un mercato caratterizzato da una consolidata prassi di contratti in tutto od in parte simulati; il fondamento costituzionale di tale limite all’autonomia negoziale è, quindi, da individuare nell’art. 41, comma 3, cost., oltre che nell’art. 53 cost. quanto ai conseguenti obblighi tributari” (C.A. Roma 1424/2010).

3. Locazioni di immobili da destinare al tempo libero (c.d. “seconda casa”)

Le locazioni di immobili ad uso abitativo sono soggette alle previsioni di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, fatte salve le eccezioni contemplate dalla medesima normativa; ne consegue che anche il contratto di locazione di una “seconda casa”, che il conduttore intenda destinare allo svago od al tempo libero è soggetto alla disciplina dettata dalla suddetta legge (Cass. 13483/2011).

4. Contratti residence

Il contratto di alloggio in residence è atipico e si differenzia dal contratto tipico di locazione in quanto al godimento dell’immobile si accompagna la fornitura di servizi di natura genericamente alberghiera. È irrilevante che il “conduttore” abbia fatto un uso parziale o incompleto dei servizi di tipo alberghiero, essendo essenziale che essi esistessero e che rientrassero nel contenuto del contratto. Inoltre la citata sentenza contribuisce a definire il contratto atipico di “residence” e ribadisce l’inapplicabilità a tale fattispecie della disciplina vincolistica in tema di locazioni ad uso abitativo dettata nella Legge 392/1978 sull’Equo canone (Cass. 4763/1999).

5. Immobili esclusi dalla 431 del 1998

In materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione disciplinata dalla legge n. 431 del 1998, la previsione di nullità per ipotesi determinate prevista dall’art. 13 della stessa legge non si applica agli immobili inclusi nella categoria catastale A/8 (abitazioni in villa) per i quali, non essendo prevista



alcuna nullità collegata a limiti di durata del rapporto o di misura del canone, resta esclusa la speciale azione del conduttore di riconduzione del rapporto a condizioni conformi allo schema della valida locazione (Cass. 19568/2004).

Art. 2.

(Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione)

1. Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2. Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, i contraenti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata. (1) (4) (5) (6) (7)

4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli



immobili (ICI) piu' favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, per la stessa finalità di cui al primo periodo possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al 2 per mille, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni. (2) (3)

5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

6. I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo.

(1) Comma così modificato dalla Legge 8 gennaio 2002, n. 2.

(2) A norma dell'art. 2, comma 288, L. 24 dicembre 2007, n. 244, il presente comma deve essere interpretato nel senso che le aliquote possono arrivare fino all'esenzione dall'imposta.

(3) La L. 24 dicembre 2007, n. 244 ha disposto (con l'art. 2, comma 288) che questo comma laddove prevede che i comuni, per favorire la realizzazione degli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite negli accordi stessi, con possibilità di deroga al limite minimo dell'aliquota, deve es-



sere interpretato nel senso che tali aliquote possono arrivare fino all'esenzione dall'imposta."

4) Il D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 ha disposto (con l'art. 3, comma 2) che "Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 19 per cento".

5) Il D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dal D.L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla L. 28 ottobre 2013, n. 124, ha disposto (con l'art. 3, comma 2) che "Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 15 per cento". Il D.L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla L. 28 ottobre 2013, n. 124, nel modificare l'art. 3, comma 2 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, ha conseguentemente disposto (con l'art. 4, comma 2) che la modifica del comma 3 del presente articolo ha effetto a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013.

6) Il D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, nel modificare l'art. 3, comma 2 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, ha conseguentemente disposto (con l'art. 9, comma 1) che "Per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'articolo 4 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è ridotta al 10 per cento".

7) Il D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, come modificato dalla L. 27 dicembre 2017, n. 205, nel modificare l'art. 3, comma 2 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, ha conseguentemente disposto (con l'art. 9, comma 1) che "Per gli anni dal 2014 al 2019, l'aliquota prevista



all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'articolo 4 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è ridotta al 10 per cento”.

SOMMARIO: 1. Omessa registrazione del contratto - 2. Risoluzione forma scritta - 3. Ripetizione somme contratto rinnovato su L.431 del 1998 - 4. Disdetta inoltrata tramite procuratore - 5. Disdetta - 6. Rinnovazione - 7. Disdetta qualificata

1. Omessa registrazione del contratto

Il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente “ab origine” l’indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell’art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza “ex tunc”, atteso che il riconoscimento di una sanatoria “per adempimento” è coerente con l’introduzione nell’ordinamento di una nullità (funzionale) “per inadempimento” all’obbligo di registrazione (Cass. S.U., 23601/2017).

2. Risoluzione forma scritta

Il contratto di locazione ad uso abitativo, soggetto all’obbligo di forma scritta ai sensi dell’art. 1, comma 4, della l. n. 431 del 1998, deve essere risolto con comunicazione scritta, non potendo, in questo caso, trovare applicazione il principio di libertà delle forme, che vale solamente per i contratti in forma scritta per volontà delle parti e non per quelli per i quali la forma scritta sia prescritta dalla legge “ad substantiam” (Cass. 22647/2017).

3. Ripetizione somme contratto rinnovato su L.431 del 1998

Si intende qui ribadire l’orientamento giurisprudenziale di cui al precedente di legittimità del 5 giugno 2009 n. 12996, secondo il quale «Nel caso di pen- denza, alla data di entrata in vigore della legge n. 431 del 1988, di un contratto di locazione ad uso abitativo con canone convenzionale ultralegale rispetto a quello c.d. equo da determinarsi ai sensi degli artt. 12 e segg. della legge n. 392



del 1978, qualora sia intervenuta la sua rinnovazione tacita ai sensi dell'art. 2, comma 6, della legge n. 431 del 1998, il conduttore in difetto di una norma che disponga l'abrogazione dell'art. 79 della menzionata legge n. 392 del 1978 in via retroattiva o precluda l'esercizio delle azioni dirette a rivendicare la nullità di pattuizioni relative ai contratti in corso alla suddetta data - è da considerarsi legittimato, in relazione al disposto del comma 5 dell'art. 14 della medesima legge n. 431 del 1998, ad esercitare l'azione prevista dall'indicato art. 79 diretta a rivendicare l'applicazione, a decorrere dall'origine del contratto e fino alla sua naturale scadenza venutasi a verificare successivamente alla stessa data in difetto di idonea disdetta, del canone legale con la sua sostituzione imperativa, ai sensi dell'art. 1339 cod. civ., al pregresso canone convenzionale illegittimamente pattuito. Tale sostituzione, in ipotesi di accoglimento dell'azione, dispiega i suoi effetti anche con riferimento al periodo successivo alla rinnovazione tacita avvenuta nella vigenza della legge n. 431 del 1998 (*Cass. 2700/2017*).

4. Disdetta inoltrata tramite procuratore

Pur nel regime della l. n. 431 del 1998, secondo cui la locazione è contratto da concludersi in forma scritta ad substantiam (art. 1, comma 4, della legge, per la verità non espressamente evocato dalla decisione impugnata, ma chiaramente assunto a supporto dell'argomentazione), sarebbe rimasto fermo il principio per cui la prescrizione della forma della disdetta con lettera raccomandata ai fini del diniego della tacita rinnovazione della locazione, non esigerebbe che, qualora essa venga inviata da un procuratore, l'atto di conferimento della procura debba risultare per iscritto, il che, essendo stata nella specie inviata una disdetta tramite regolare raccomandata da un mandatario del locatore, escludeva la fondatezza dell'eccezione, proposta in primo grado dal qui ricorrente e ribadita con l'appello, nel senso che risultava irrilevante che colui che per conto del locatore aveva esercitato il potere di disdetta non avesse ricevuto il conferimento della procura per iscritto; b) quand'anche si fosse ritenuta inidonea la disdetta per la mancanza della forma scritta del conferimento della procura e, dunque, colui che l'aveva inviata si fosse dovuto considerare un falsus procurator, il locatore, introducendo il procedimento per convalida ed avvalendosi della disdetta l'avrebbe ratificata e la ratifica avrebbe svolto effetti retroattivi, ai sensi del secondo comma dell'art. 1399 c.c.; L'art. 2, comma 1, secondo inciso, della l. 11.431 del 1998, nel prevedere che la manifestazione della rinun-



cia al rinnovo (scilicet disdetta immotivata) alla seconda scadenza dei contratti di cui alla norma debba compiersi con lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza del secondo periodo di durata contrattuale, non prescrive a pena di nullità né il mezzo di compimento della manifestazione negoziale (la lettera e, dunque, la forma scritta) né quello della trasmissione (raccomandata). Ne segue che l'uno e l'altro requisito ammettono equipollenti, purché idonei ad evidenziare la manifestazione all'altra parte della volontà negoziale sei mesi prima della scadenza. Da tanto discende che, non essendo previsto a pena di nullità il requisito della forma scritta per il negozio di rinunciadisdetta immotivata, non è sostenibile per ciò solo che l'invio di una lettera tramite raccomandata nell'osservanza della previsione normativa da parte di soggetto che si qualifichi rappresentante della parte del contratto sia idoneo solo se costui abbia ricevuto a sua volta per iscritto il conferimento del potere di rappresentanza (Cass. 11808/2016).

5. Disdetta

Il legislatore, con norma imperativa e non derogabile in sede di stipula dell'accordo contrattuale ai sensi dell'art. 2, comma 3, ha previsto che il locatore debba comunicare la sua intenzione adibitoria ed impeditiva del rinnovo con un atto motivato che osservi un preavviso di almeno sei mesi. Dell'atto non è regolata la forma, ma il richiamo nel successivo comma 4 alla procedura di diniego di rinnovo dell'art. 30 della l. n. 392 del 1978 sottende che essa debba essere quella scritta prevista dal terzo comma dell'art. 29 di detta legge, giacché il primo comma dell'art. 30 si intende richiamato là dove allude alla comunicazione di cui a detto comma. Il secondo inciso dell'art. 2, comma 5, della legge n. 431 del 1998 deve interpretarsi nel senso che la locazione si intende prorogata di un biennio alla scadenza del triennio di durata previsto dalla legge, sempre che il locatore non abbia in relazione ad essa dato la prevista disdetta motivata, soltanto qualora il conduttore abbia anteriormente manifestato l'intenzione di rimanere nell'immobile e, quindi, se egli abbia proposto la conclusione di un rinnovo ed essa sia stata rifiutata dal locatore oppure se una simile proposta l'abbia fatta il locatore al conduttore sempre anteriormente e questi l'abbia rifiutata (ritenendola non conveniente). In mancanza di una di tali eventualità, cioè sostanzialmente se non sia intervenuta una trattativa per il rinnovo non perfezionatasi, la locazione si deve, invece, intendere automaticamente cessa-



ta alla scadenza del triennio senza necessità di disdetta da parte dello stesso conduttore, trovando applicazione la disciplina del primo comma dell'art. 1596 c.c. Naturalmente, qualora si sia verificato l'operare della fattispecie dell'art. 1596 c.c. ne deriverà anche l'eventuale operare del primo comma e del secondo comma dell'art. 1597 c.c. e correlativamente dell'art. 1574, nn. 1 e 2, c.c. (Cass. 16279/2016).

L'art. 2, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in riferimento ai contratti di locazione abitativa stipulati, anteriormente alla sua entrata in vigore, ai sensi dell'art. 11, comma 2, del d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1992, n. 359 (cosiddetti contratti con patti in deroga), deve essere interpretato nel senso che la rinnovazione tacita - la quale, determina la ricaduta del contratto nel regime di cui all'art. 2, comma 1, della predetta legge n. 431 del 1998 - si identifica nella scadenza del secondo periodo di durata del contratto, in relazione al quale il locatore poteva inviare disdetta immotivata ai sensi dell'art. 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e non nella scadenza del primo periodo di durata convenzionale, in relazione al quale il locatore poteva provocare la cessazione solo con diniego motivato (Cass. 11138/2013).

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, l'ultimo comma dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza di questa legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare, ma che non ha fatto, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina; laddove, invece, la disdetta sia comunque intervenuta tempestivamente, pur se non sostenuta da alcuna particolare esigenza del locatore, come consentito dall'art. 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il contratto resta soggetto alla disciplina previgente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 14 della citata legge n. 431 del 1998. Pertanto solo se il locatore, dopo l'entrata in vigore della nuova disciplina, si trova nella possibilità di comunicare la disdetta e non lo fa, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina integralmente e quindi anche con riferimento alla doppia durata quadriennale: pure in tale ipotesi, infatti, il locatore conserva in pieno la facoltà di scegliere se dare o meno la disdetta in relazione alla legislazione vigente al momento della scelta, con tutti i presupposti e tutte le conseguenze giuridiche dettate da tale legislazione (Cass. 14866/2013).

In tema di comunicazione di disdetta da parte del locatore di immobile ad uso abitativo vale la regola per cui tra i contratti stipulati prima dell'entrata in vi-



gore della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono soggetti alla nuova disciplina (ed in particolare all'art. 2, comma 6 della predetta legge) solo quelli per i quali il termine utile per la comunicazione della disdetta da parte del locatore è scaduto successivamente al 30 dicembre 1998 e tale disdetta non è stata data, cosicché la rinnovazione si è verificata nella vigenza della nuova legge (Cass. 19747/2012).

6. Rinnovazione

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, la L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 6, va interpretato nel senso che, tra i contratti stipulati prima della sua entrata in vigore, sono soggetti alla nuova disciplina, anche con riferimento alla doppia durata quadriennale, solo quelli che vedono realizzato il presupposto della rinnovazione nel vigore della nuova legge e, quindi, solo quelli per i quali il termine utile per la comunicazione della disdetta da parte del locatore è venuto a scadenza in epoca successiva al 30 dicembre 1998 e tale disdetta non è stata data, sicché la rinnovazione si è verificata nella vigenza della nuova legge (Cass. 10612/2012).

7. Disdetta qualificata

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, ai sensi del combinato disposto degli articoli 2, sesto comma, e 14, quinto comma, della legge n. 431 del 1998, la nuova normativa di cui alla legge citata, che prevede la necessità di una disdetta qualificata per la cessazione del rapporto alla prima scadenza successiva alla data della sua entrata in vigore, si applica unicamente ai contratti in corso già rinnovatisi tacitamente a tale data, avendo il legislatore inteso equiparare i contratti da ultimo indicati ai contratti stipulati dopo l'entrata in vigore della legge. Ne consegue che ai contratti non rinnovatisi o non ancora rinnovatisi alla data di entrata in vigore della nuova legge continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti, con possibilità, per il locatore, di riavere il godimento dell'immobile locato mediante semplice disdetta (Cass. 8090/2008).

Art. 3.

(Disdetta del contratto da parte del locatore)

1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il



locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere d) ed e), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.



3. Qualora il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

SOMMARIO: 1. Disdetta libertà di forma - 2. Sanzioni/applicabilità - 3. Prelazione; - 4. Risarcimento - 5. Disdetta immotivata per la prima scadenza - 6. Malizioso comportamento - 7. Pubblica amministrazione - 8. Riconsegna - 9. Diniego - 10. Rinnovazione - 11. Titolo abilitativi

1. Disdetta libertà di forma

In tema di locazione, l'intimazione di sfratto, direttamente riferibile al locatore in virtù della procura al difensore che l'ha sottoscritta e dello stesso mandato alle liti, può contenere la disdetta in quanto da essa si trae l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il contratto (Cass. 28471/2017).

2. Sanzioni/applicabilità

Le sanzioni del ripristino della locazione o del risarcimento del danno, previste a carico del locatore che abbia esercitato il diritto di diniego del rinnovo del contratto di locazione per una finalità non più realizzata (art. 31 della l. n. 392 del 1978 e art. 3, commi 3 e 5, della l. n. 431 del 1998), non sono applicabili qualora la tardiva o mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato siano giustificate da esigenze, ragioni o situazioni non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore stesso. (In applicazione di tale principio, la S.C.



ha ritenuto non imputabile al locatore, e quindi non sanzionabile, la mancata esecuzione dei lavori di ristrutturazione, per i quali era stata esercitata la facoltà di diniego del rinnovo, perché la causa di tale omissione era addebitabile alla conduttrice, che aveva instaurato un infondato giudizio di opposizione al rilascio, conclusosi solo dopo la scadenza del termine per l'inizio dei lavori stessi, previsto nel permesso di costruire). (Cass. 1050/2016).

3. Prelazione

La prelazione di cui agli artt. 38 e 39 citati nelle locazioni abitative soggette al regime della L. n. 431 del 1998 non opera, come invece, nelle locazioni ad uso diverso da quello abitativo e di cui agli artt. 27 e ss. L. n. 392 del 1978, in relazione alla vendita verificatasi durante la vigenza del rapporto locativo, trattandosi di prelazione riconosciuta solo allorché l'intenzione di vendere sia manifestata dal locatore come motivo di diniego di rinnovo alla prima scadenza (Cass. 11809/2016).

In tema di locazione di immobile adibito ad uso abitativo, nel vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431, al conduttore spetta il diritto di prelazione (e, quindi, di riscatto), nei confronti del terzo acquirente, solo nel caso in cui il locatore abbia intimato disdetta per la prima scadenza, manifestando in tale atto l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare, rispondendo la scelta normativa all'esigenza di compensare il mancato godimento dell'immobile per l'ulteriore quadriennio a fronte dell'utilità per il locatore di poter alienare il bene ad un prezzo corrispondente a quello di mercato degli immobili liberi. Ne consegue che, in caso di disdetta immotivata per la detta scadenza, il conduttore ha unicamente il diritto alla rinnovazione del contratto (Cass. 5596/2014).

In tema di locazione di immobile adibito ad uso abitativo, nel vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in capo al conduttore sussiste il diritto di prelazione (e, quindi, di riscatto), nei confronti del terzo acquirente, solo nel caso in cui il locatore abbia intimato disdetta per la prima scadenza, manifestando, in tale atto, a giustificazione della propria opposizione alla rinnovazione del contratto, l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare. Ne consegue che, in caso di disdetta immotivata per la detta scadenza, il conduttore ha unicamente il diritto alla rinnovazione del contratto. (Principio di diritto enunciato nell'interesse della legge, ai sensi dell'art. 363, terzo comma, c.p.c.) (Cass. 25450/2012).

Nel vigore della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e di alienazione a terzi, successiva-



mente alla intimazione della disdetta da parte del locatore, dell'immobile locato in tanto sussiste il diritto di prelazione del conduttore e, quindi, di riscattare, nei confronti del terzo acquirente, l'immobile condotto in locazione, in quanto il locatore abbia manifestato, nella disdetta, la intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare (giustificando con tale intenzione la propria opposizione alla rinnovazione del contratto alla scadenza). Il diritto di prelazione (e di riscatto), pertanto, non sorge qualora la disdetta sia immotivata, derivando da tale circostanza - accertato che la disdetta è stata, illegittimamente, intimata per la prima scadenza unicamente il diritto del conduttore alla rinnovazione del contratto.». Senonché, in disparte sia il rilievo che a fondamento della prospettiva di superare tale orientamento si evocano in modo del tutto improprio le norme degli artt. 1337 e 1375 c.c. che concernono l'esegesi dei negozi giuridici e non quella delle norme di legge come l'art. 3, comma 1, lett. g), sia il rilievo che viene evocata anche come affermativa di un principio identico a quello della sentenza n. 25450 del 2010 (Cass. 5596/2014).

4. Risarcimento

In materia di locazione, il diritto del conduttore al risarcimento dei danni nel caso in cui il locatore receda dal contratto per adibire l'immobile per necessità proprie e non vi provveda nei novanta giorni successivi al rilascio, già previsto dall'art. 3, comma 4, del d.l. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito nella legge 21 febbraio 1989, n. 61, sussiste anche successivamente all'abrogazione della norma, operata dall'art. 14, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, purché a tale data il contratto fosse ancora in corso ovvero, pur cessato, fosse pendente la relativa controversia, rispondendo la scelta del legislatore ex art. 14, comma 5, della legge 431 cit. di ultrattività della disposizione all'esigenza di conservare, nel primo caso, una funzione di deterrenza dell'utilizzo strumentale da parte del locatore dell'istanza di rilascio per uso proprio e, nel secondo, di non interferire sui rapporti «sub iudice» con un intervento normativo sopravvenuto (Cass. 1992/2014).

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, al fine di realizzare la fattispecie risarcitoria di cui all'art. 3, commi 3 e 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è necessario che prima della scadenza del termine previsto da tale disposizione il locatore concretamente destini l'immobile ad uso diverso da quello indicato nella disdetta; nè la prova dell'uso diverso si può desumere dalla semplice manifestazione dell'intenzione, in quanto la disposizione richiamata fa



esplicito riferimento alla effettiva utilizzazione (Cass. 9043/2010).

5. Disdetta immotivata per la prima scadenza. In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, la disdetta priva della specificazione dei motivi di diniego, intimata per la prima delle scadenze nel regime “ex lege” 9 dicembre 1998, n. 431, benché inidonea ad impedire la rinnovazione contrattuale a tale data, è automaticamente valida per quella immediatamente successiva, salvo che dalla disdetta stessa o da un’opposta univoca volontà successiva dell’intimante non risulti una espressa indicazione in senso contrario (Cass. 27541/2014).

In tema di locazione di immobile ad uso abitativo, nell’ipotesi in cui il locatore, alla prima scadenza quadriennale del contratto, abbia comunicato al conduttore il proprio diniego immotivato alla rinnovazione del contratto e sia sopravvenuta cosa giudicata sull’accertamento dell’inefficacia di quel diniego, sull’automatico rinnovo del contratto e sulla sua scadenza allo spirare del secondo quadriennio, è precluso al locatore stesso l’esperimento di una nuova azione tendente a far accertare il mancato rinnovo del contratto alla prima scadenza, sulla base di una diversa (benché tempestiva) comunicazione al conduttore dell’esercizio della facoltà di diniego del rinnovo del contratto sulla base dei motivi di cui al comma 1 dell’art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Cass. 15898/2014).

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi dell’art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica “ex ante” della serietà e della realizzabilità dell’intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l’avvenuto rilascio, circa l’effettiva destinazione dell’immobile all’uso indicato nell’ipotesi in cui il conduttore estromesso reclaims l’applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore. (Nella specie, in applicazione dell’enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto correttamente esercitata dalla locatrice la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, avendo fatto legittimo riferimento nella lettera di disdetta all’intenzione di adibire l’immobile ad abitazione di un proprio figlio o nipote, e dovendosi considerare ultronea la successiva individuazione tra questi del reale beneficiario operata solo con l’atto introduttivo del giudizio) (Cass. 936/2013).



6. Malizioso comportamento

La disdetta del locatore alla prima scadenza non è legittima se il recesso è costituito da malizioso comportamento, preordinato a creare una stato di necessità. In linea di principio va affermato che solo quando il recesso del locatore è costituito da malizioso comportamento, preordinato a creare una stato di necessità, tale recesso non si configura legittimamente esercitato ai sensi della L. n. 431 del 1998, art. 3. Al di fuori di tale ipotesi, il locatore può agire liberamente ogni qual volta si presentino particolari esigenze di carattere, come in questo caso, personali che appaiono, in base ad un'equa valutazione, meritevoli di protezione secondo la comune esperienza e nel normale svolgimento dei rapporti umani, personali e giuridici. In tal caso, il relativo accertamento va compiuto prescindendo dalla valutazione comparativa con le esigenze del conduttore e senza pretendere giustificazioni di ordine sociale che limiterebbero la libertà di scelta di ogni cittadino (*Cass. 4367/2012*).

7. Pubblica amministrazione

I contratti di cui sia parte una pubblica amministrazione devono essere stipulati, a pena di nullità, in forma scritta. Da tanto la giurisprudenza di questa Corte costantemente evince la preclusione all'operatività della rinnovazione tacita, per *facta concludentia*, dei contratti stessi, ritenendo che altrimenti si porrebbe all'effetto di eludere il requisito formale voluto dalla legge (*Cass. 5192/2012*).

8. Riconsegna. In tema di locazione di immobili ad uso abitazione, al fine di realizzare la responsabilità prevista dall'art. 3, commi 3 e 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, non è sufficiente che il locatore abbia ottenuto la disponibilità giuridica dell'immobile (nella specie, per effetto dell'emanazione dell'ordinanza di convalida dello sfratto per diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza), ma è necessario che ne abbia ottenuta anche la disponibilità materiale, per effetto dell'eventuale riconsegna, e che da questa sia decorso il termine di dodici mesi entro il quale avrebbe dovuto adibire l'immobile all'uso per il quale era stata esercitata la facoltà di disdetta, non potendosi altrimenti verificare l'avvenuta diversa utilizzazione della cosa locata, rispetto a quella dichiarata nella disdetta; pertanto, la circostanza che il conduttore sia rimasto nel possesso dell'immobile impedisce di configurare tale responsabilità (*Cass. 9043/2010*).



9. Diniego

La facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza del contratto di locazione ad uso abitativo da parte di una società commerciale a scopo di lucro non rientra tra le previsioni di cui all'art. 3 della legge n. 431 del 1998, riferendosi la lett. a) del primo comma della norma indicata al locatore quale persona fisica, e la successiva lett. b) al locatore persona giuridica che eserciti la sua attività per il soddisfacimento di finalità pubbliche e che intenda destinare l'immobile all'esercizio di attività dirette al perseguimento di tali finalità (alla condizione ulteriore che provveda all'offerta, in favore del conduttore, di altro immobile idoneo), così palesandosi la ratio protettiva della norma a vantaggio del conduttore, le cui esigenze abitative possono soccombere solo di fronte alla prevalente necessità del locatore persona fisica o, nell'ipotesi di locatore persona giuridica, solo per finalità di pubblico interesse (*Cass. 4050/2009*).

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, affinché il locatore possa legittimamente denegare il rinnovo del contratto alla prima scadenza, secondo quanto previsto dall'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, non è necessario che egli fornisca la prova dell'effettiva necessità di destinare l'immobile ad abitazione propria o di un proprio familiare, ma è sufficiente una semplice manifestazione di volontà in tal senso, fermo restando il diritto del conduttore al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3 del citato art. 3, nell'eventualità in cui il locatore non abbia adibito l'immobile all'uso dichiarato nell'atto di diniego del rinnovo nel termine di dodici mesi della data in cui ne abbia riacquisito la disponibilità (*Cass. 25808/2009*).

10. Rinnovazione

La stipula o la rinnovazione tacita di un contratto di locazione non può desumersi dal fatto della permanenza del conduttore nella detenzione della cosa locata oltre la scadenza del termine, nè dal pagamento e dall'accettazione dei canoni e neppure dal ritardo con il quale sia stata promossa l'azione di rilascio, occorrendo che questi fatti siano qualificati da altri elementi idonei a far ritenere in modo non equivoco la volontà delle parti di mantenere in vita il rapporto locativo con rinuncia tacita, da parte del locatore, agli effetti prodotti dalla scadenza del contratto (*Cass. 29313/2017*).



La rinnovazione del contratto di locazione, benché abbia effetto dalla data della prima scadenza, quante volte dipenda dalla mancata disdetta entro un certo termine, trova la sua fonte nella legge che regola il rapporto al momento in cui quel termine scade ed è, per converso, impedita dalla manifestazione di una contraria volontà del locatore, secondo le regole poste dalla disciplina vigente al momento in cui quella volontà viene manifestata. Da quell'atto negoziale del locatore (o dalla mancanza di quell'atto in relazione alla disciplina legale), alla cui scelta è in definitiva correlata la sorte del contratto, esclusivamente dipende l'effetto impeditivo della prosecuzione del rapporto, ovvero la rinnovazione del contratto, il cui presupposto è dunque in ogni caso legato a una situazione definitivamente cristallizzatasi alla data di scadenza del termine per la comunicazione della disdetta da parte del locatore. Costituisce, infatti, principio generale che, salve diverse disposizioni derogatorie da parte del legislatore, le condizioni di efficacia e gli effetti di un atto sono disciplinati dalla legge, in vigore al momento in cui esso è adottato, al pari degli effetti della sua mancanza. (Nella specie la disdetta era stata ritualmente intimata il 28 dicembre 1998 a norma dell'articolo 3 della legge 27 luglio 1978 n. 392, per la scadenza del 31 dicembre 2002. In applicazione del principio di cui sopra la Suprema corte ha escluso che potesse affermarsi la applicabilità al contratto, della sopravvenuta legge 9 dicembre 1998 n. 431, entrata in vigore il 30 dicembre 1998 e, quindi, successivamente alla disdetta, con conseguente inefficacia della già intimata disdetta per non essere stata accompagnata dall'allegazione di alcuna delle situazioni tassativamente previste dall'articolo 3, della legge n. 431 del 1998 come legittimanti l'esercizio del diniego del rinnovo) (Cass. 17995/2007).

Solo laddove la rinnovazione dell'originario contratto stipulato in forma scritta sia prevista da apposita clausola negoziale, per un tempo predeterminato e subordinatamente al mancato invio di una lettera di disdetta entro un certo termine, la rinnovazione tacita viene considerata ammissibile, reputandosi che in tal caso la previsione contrattuale, per un verso, non elude la necessità della forma scritta e, per altro verso, attesa la predeterminazione della durata del periodo di rinnovazione, consente agli organi della P.A., deputati alla valutazione degli impegni di spesa e dei vincoli di bilancio, di considerare l'opportunità di disdire o meno, nel termine pattuito, il contratto medesimo (Cass. 9933/2005; Cass. 17646/2002; Cass. 13039/1999).



11. Titoli abilitativi. Attesa la modificazione della disciplina comportante la concessione o l'autorizzazione quale titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi, la previsione, quale condizione di procedibilità dell'azione del locatore ai sensi della prima parte del comma secondo dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del "possesso... della concessione o dell'autorizzazione edilizia" deve intendersi riferita a quegli specifici atti, tra cui la dichiarazione inizio attività (DIA) o la segnalazione certificata inizio attività (SCIA) o il permesso a costruire, eventualmente richiesti dalla normativa vigente per la tipologia di intervento da realizzare e posto a base del diniego di rinnovo alla prima scadenza della locazione di immobile ad uso abitativo (*Cass. 12250/2013*).



CAPO II - Contratti di locazione stipulati in base ad accordi definiti in sede locale**Art. 4.**

(Convenzione nazionale)

1. Al fine di favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell'articolo 2, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata "convenzione nazionale", che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti. In caso di mancanza di accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, con il decreto di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle predette organizzazioni. I criteri generali definiti ai sensi del presente comma costituiscono la base per la realizzazione degli accordi locali di cui al comma 3 dell'articolo 2 e il loro rispetto, unitamente all'utilizzazione dei tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis, costituisce condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'articolo 8. (1)

2. I criteri generali di cui al comma 1 sono indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale ovvero dalla constatazione, da parte del Ministro dei lavori pubblici, della mancanza di accordo delle parti, trascorsi novanta giorni dalla loro convocazione. Con il medesimo decreto sono stabilite le modalità di applicazione dei benefici di cui all'articolo 8 per i contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 in conformità ai criteri generali di cui al comma 1 del presente articolo.

3. Entro quattro mesi dalla data di emanazione del decreto di cui al comma 2, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, fissa con apposito decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 nonché dell'art. 5, nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non



siano definiti gli accordi di cui al medesimo comma 3 dell'articolo 2. (2)

4. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 60, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, con apposito atto di indirizzo e coordinamento, da adottare con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, ai sensi dell'articolo 8 della legge 15 marzo 1997, n. 59, sono definiti, in sostituzione di quelli facenti riferimento alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, criteri in materia di determinazione da parte delle regioni dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Gli attuali criteri di determinazione dei canoni restano validi fino all'adeguamento da parte delle regioni ai criteri stabiliti ai sensi del presente comma.

(1) Comma così modificato dalla Legge 8 gennaio 2002, n. 2.

(2) Comma così modificato dal D.L. 13 settembre 2004, n. 240, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 novembre 2004, n. 269.

Art. 4 bis (1)

(Tipi di contratto)

1. La convenzione nazionale di cui all'articolo 4, comma 1, approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti agevolati di cui all'articolo 2, comma 3, nonché dei contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, e dei contratti di locazione per studenti universitari di cui all'articolo 5, commi 2 e 3.

2. I tipi di contratto possono indicare scelte alternative, da definire negli accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili.

3. In caso di mancanza di accordo delle parti, i tipi di contratto sono definiti con il decreto di cui all'articolo 4, comma 2.

(1) Articolo inserito dalla Legge 8 gennaio 2002, n. 2.

SOMMARIO: 1. Contratto concordato/contenuto inderogabile.

1. Contratto concordato/contenuto inderogabile

In tema di locazione immobiliare, deve qualificarsi contratto agevolato, previsto dall'art. 2, comma 3, della l. n. 431 del 1998, quello ad uso abitativo non transitorio che rispetti, non solo quanto a canone e durata, ma anche in riferimento ad ogni altra condizione contrattuale, il tipo di cui all'art. 4-bis della medesima



legge e l'accordo contrattuale definito in sede locale dalle organizzazioni maggiormente rappresentative, tale qualificazione (ed i conseguenti benefici fiscali) venendo meno – con conseguente applicazione della disciplina ordinaria – se le parti, pur nel rispetto della durata legale e del canone determinato dagli accordi in sede locale, apportino alle altre condizioni modifiche idonee ad alterare l'assetto dei reciproci interessi, precostituito nel modello concordato, ferme, peraltro, restando le clausole così pattuite (Cass. 27022/2016).

Art. 5.

(Contratti di locazione di natura transitoria)

1. Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.

2. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base dei tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis. (1)

3. È facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore. (1)

(1) Comma così modificato dalla Legge 8 gennaio 2002, n. 2.

SOMMARIO: 1. Individuazione esigenza transitoria 2. Riferimento natura transitoria – 3. Indicazione transitorietà – 4. Simulazione relativa

1. Individuazione esigenza transitoria

Nella vigenza della legge 9 dicembre 1998, n. 431, la possibilità per le parti di stipulare un valido ed efficace contratto locatizio ad uso transitorio è subordinata all'adozione delle modalità e alla sussistenza dei presupposti stabiliti dall'art. 5 della legge n. 431 cit. e dal d.m. 30 dicembre 2002, che costituisce normativa secondaria di attuazione giusta il disposto di cui all'art. 4, comma 2, della



medesima legge, con la conseguenza che, a tal fine, è necessario che l'esigenza transitoria, del conduttore o del locatore, sia specificamente individuata nel contratto, al quale deve essere allegata documentazione idonea a comprovare la stessa, e che i contraenti, prima della scadenza del termine contrattuale, ne confermino, con lettera raccomandata, la persistenza (Cass. 4075/2014).

2. Riferimento natura transitoria

Emerge dall'impugnata sentenza che il contratto di locazione non poteva avere natura transitoria in quanto manca ogni riferimento alle esigenze di tale natura. L'immobile inoltre è stato concesso in locazione senza il trasferimento delle utenze che sono state attivate dallo stesso conduttore. Ne consegue che il contratto deve essere disciplinato dalla L. n. 392 del 1978 e che devono essere restituite, ai sensi dell'art. 79 della medesima legge, le somme versate in eccesso. Secondo la suddetta disposizione è facoltà del conduttore, con azione proponibile non oltre il semestre dalla riconsegna dell'immobile locato, ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla legge quale conseguenza della sanzione di nullità di cui al primo comma dello stesso art. 79. È giurisprudenza consolidata che in tema di locazione di immobili urbani, il conduttore che agisce per la ripetizione delle somme che assume di avere versato oltre la misura legale del canone, non può limitarsi a produrre il contratto (di locazione) contenente la clausola che prevede il pagamento di tale canone in misura eccedente il limite legale, ma deve provare - ove contestato dal locatore - anche l'effettivo versamento di quel canone nella misura così stabilita, atteso che tale domanda ancorché rientrante nella competenza funzionale del pretore, ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 45 in quanto consequenziale alla determinazione del canone legale, resta, tuttavia, soggetta ai medesimi principi che regolano la domanda di ripetizione di indebito (Cass. 4242/2013).

3. Indicazione transitorietà

Se il carattere transitorio della locazione non risulti dall'intrinseca natura dell'attività svolta, occorre che la transitorietà sia espressamente enunciata in contratto in relazione alle ragioni che la determinano, essendo insufficiente la fissazione della durata del rapporto in un tempo inferiore al minimo di legge. (Cass. 8559/2012)



4. Simulazione relativa

Il contratto di locazione per uso abitativo, stipulato con la falsa indicazione della transitorietà dell'uso da parte del conduttore, al fine di eludere la sanzione di nullità delle clausole concernenti la durata e la misura del canone, in quanto contrarie al regime giuridico stabilito dalla legge, integra gli estremi di una simulazione relativa in frode alla legge, perché sotto l'apparenza di una convenzione di tal fatta, nasconde una locazione abitativa ordinaria, pattiziamente regolata in difformità dal regime inderogabile dell'equo canone, con la conseguenza che il conduttore che ne reclama in giudizio l'applicazione, stante l'illiceità del contratto simulato per contrasto con norme imperative, può, ex art. 1417 c.c., dimostrare l'esistenza della simulazione anche avvalendosi della prova per testi e per presunzioni. In proposito la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che, in sede processuale, l'indagine volta ad accertare – su base anche indiziaria – la consapevolezza del locatore in ordine alle effettive esigenze di stabile e normale abitazione del conduttore, che integra l'accordo simulatorio, deve essere improntata a una valutazione complessiva di tutte le circostanze del caso concrete, quale a titolo esemplificativo, il sistema di vita del conduttore, la disponibilità altrove di un alloggio o l'attività di lavoro con riguardo alla località ove è situato l'immobile.



CAPO III - Esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo**Art. 6.**

(Rilascio degli immobili)

- 1. Nei comuni indicati all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo per finita locazione sono sospese per un periodo di centottanta giorni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge.*
- 2. Il locatore ed il conduttore di immobili adibiti ad uso abitativo, per i quali penda provvedimento esecutivo di rilascio per finita locazione, avviano entro il termine di sospensione di cui al comma 1, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anche tramite le rispettive organizzazioni sindacali, trattative per la stipula di un nuovo contratto di locazione in base alle procedure definite all'articolo 2 della presente legge.*
- 3. Trascorso il termine di cui al comma 1 ed in mancanza di accordo fra le parti per il rinnovo della locazione, i conduttori interessati possono chiedere, entro e non oltre i trenta giorni dalla scadenza del termine fissato dal comma 1, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Avverso il decreto del pretore è ammessa opposizione al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile. Il decreto con cui il pretore fissa nuovamente la data dell'esecuzione vale anche come autorizzazione all'ufficiale giudiziario a servirsi dell'assistenza della forza pubblica.*
- 4. Per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi dopo la data di entrata in vigore della presente legge, il conduttore può chiedere una sola volta, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione entro un termine di sei mesi salvi i casi di cui al comma 5. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982. Avverso il decreto del pretore il locatore ed il condut-*



tore possono proporre opposizione per qualsiasi motivo al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile.

5. Il differimento del termine delle esecuzioni di cui ai commi 3 e 4 puo' essere fissato fino a diciotto mesi nei casi in cui il conduttore abbia compiuto i 65 anni di età, abbia cinque o piu' figli a carico, sia iscritto nelle liste di mobilità, percepisca un trattamento di disoccupazione o di integrazione salariale, sia formalmente assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica ovvero di ente previdenziale o assicurativo, sia prenotatario di alloggio cooperativo in corso di costruzione, sia acquirente di un alloggio in costruzione, sia proprietario di alloggio per il quale abbia iniziato azione di rilascio. Il medesimo differimento del termine delle esecuzioni puo' essere fissato nei casi in cui il conduttore o uno dei componenti il nucleo familiare, convivente con il conduttore da almeno sei mesi, sia portatore di handicap o malato terminale. (1)

6. Durante i periodi di sospensione delle esecuzioni di cui al comma 1 del presente articolo e al comma quarto dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, nonchè per i periodi di cui all'articolo 3 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, come successivamente prorogati, e comunque fino all'effettivo rilascio, i conduttori sono tenuti a corrispondere, ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile, una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'importo così determinato è maggiorato del venti per cento. La corresponsione di tale maggiorazione esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile. Durante i predetti periodi di sospensione sono dovuti gli oneri accessori di cui all'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni. In caso di inadempimento, il conduttore decade dal beneficio, comunque concesso, della sospensione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della citata legge n. 392 del 1978. (2)

7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 1 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, nonchè quanto previsto dai commi primo, secondo e terzo dell'articolo 17 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, è data priorità ai destinatari di provvedimenti di rilascio con data di esecuzione fissata entro il termine di tre mesi.



(1) Il D.L. 25 febbraio 2000, n. 32, convertito con modificazioni dalla L. 20 aprile 2000, n. 97 ha disposto (con l'art. 1, comma 1) che "Il termine dilatorio di cui all'articolo 6, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, non può comunque essere inferiore a nove mesi."

Ha inoltre disposto (con l'art. 1, comma 2) che "L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio già emessi ai sensi dell'articolo 6, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è differita di nove mesi a partire dal 1° gennaio 2000."

(2) La Corte Costituzionale con sentenza 25 ottobre-9 novembre 2000, n. 482 (in G.U. 1a s.s. 15/11/2000, n. 47) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 6, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, "nella parte in cui esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 del codice civile, anche nel periodo successivo alla scadenza del termine di sospensione della esecuzione stabilito ope legis o di quello giudizialmente fissato per il rilascio dell'immobile."

SOMMARIO: 1. Adempimenti fiscali ex art. 7 - 2. Ambito di applicabilità del differimento dell'esecuzione - 3. Comparazione esigenze locatore-conduttore - 4. Ritardata restituzione della cosa locata - 5. Questioni di legittimità costituzionale.

1. Adempimenti fiscali ex art. 7

La Corte cost. ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 7, L. n. 431/1998 laddove subordina la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato ad uso abitativo alla dimostrazione, da parte del locatore, della regolarità della propria posizione fiscale quanto al pagamento dell'imposta di registro sul contratto di locazione, dell'Ici gravante sull'immobile e dell'imposta sui redditi relativi ai canoni. (*Corte Cost 845/2001*)

2. Ambito di applicabilità del differimento dell'esecuzione

In tema di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo, la possibilità di ottenere dal giudice la fissazione di una nuova data dell'esecuzione, riconosciuta al conduttore dall'art. 6, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, si riferisce ai soli provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della detta legge, e cioè entro il 27 giugno 1999 (*Cass. 11961/2010*).



3. Comparazione esigenze locatore-conduttore

In tema di rilascio per finita locazione di immobili urbani, la finalità del legislatore è quella di ridurre il ricorso alle procedure esecutive attuando l'equo contemperamento delle esigenze del locatore e del conduttore mediante un sistema che, attraverso la fissazione di un giorno per l'esecuzione del rilascio, decorso il quale il locatore è abilitato a procedere in via esecutiva (art. 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392), prevede la sostanziale sospensione temporanea dell'accesso alla procedura esecutiva, con la possibilità per l'esecutato, concessa dall'art. 6, commi 4 e 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, di chiedere una sola volta la rifissazione della data di esecuzione. Pertanto, tale richiesta deve essere avanzata, sul piano logico, prima che l'esecuzione possa essere intrapresa dall'avente diritto al rilascio, ovvero non oltre il giorno fissato per l'esecuzione, poiché altrimenti, decorsa la data fissata dal giudice per il rilascio, il locatore deve considerarsi libero di iniziare la procedura esecutiva e la richiesta stessa non si proporrebbe più come fissazione di una nuova data, ma come sospensione dell'esecuzione (*Cass. 24526/2008*).

4. Ritardata resituzione della cosa locata

In tema di locazione di immobili urbani, la norma contemplata nell'art. 6, comma sesto, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, che ha introdotto un criterio di quantificazione predeterminato e forfettario del risarcimento del danno da occupazione illegittima degli immobili individuandolo nella misura del 20 per cento del canone di locazione, con esclusione di ogni altro risarcimento previsto dall'art. 1591 cod. civ. (anche nell'ipotesi in cui il locatore possa dimostrare l'esistenza di un più grave e rilevante danno, salvo che per il periodo successivo alla scadenza del termine di sospensione dell'esecuzione stabilito «ope legis» o di quello giudizialmente fissato per il rilascio dell'immobile, in base alla sentenza n. 482 del 2000 della Corte Costituzionale) è una norma eccezionale, di efficacia temporanea e destinata ad agevolare la transizione verso il nuovo regime pattizio delle locazioni e, come tale, avente efficacia retroattiva ed immediatamente applicabile ai giudizi in corso (*Cass. 10836/2007*).

In tema di locazione di immobili urbani, a seguito della dichiarazione di parziale incostituzionalità dell'art. 6, comma sesto, della legge n. 431 del 1998 (che, in quanto destinata ad agevolare la transizione verso il regime pattizio delle locazioni, ha efficacia retroattiva ed è immediatamente applicabile ai giudizi



in corso), per effetto della sentenza della Corte costituzionale n. 482 del 9 novembre 2000 che ha ritenuto illegittima la suddetta disposizione nella parte in cui esimeva il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., anche nel periodo successivo alla scadenza del termine di sospensione dell'esecuzione stabilito "ope legis" o di quello giudizialmente fissato per il rilascio, sussiste l'obbligo del conduttore, durante i periodi di sospensione dell'esecuzione degli sfratti, di corrispondere la somma di cui all'art. 1 bis della legge n. 61 del 1989, e non altra diversa, per tutto il periodo effettivo di sospensione, e, dunque, fino all'effettivo rilascio, e non soltanto limitatamente al periodo di sospensione legalmente previsto, a prescindere dall'eventuale maggior danno sofferto dal locatore ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., che è dovuto, per il periodo intercorrente tra la scadenza della sospensione "ope legis" e la data del reale rilascio, solo nel caso in cui il locatore ne abbia offerto prova (*Cass. 821/2006*).

In tema di locazione di immobili urbani, la norma contenuta nell'art. 6, comma sesto, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, che ha introdotto una determinazione predeterminata e forfettaria del risarcimento del danno da occupazione illegittima degli immobili nella misura massima del 20% del canone di locazione, con esclusione di ogni altro risarcimento previsto dall'art. 1591 cod. civ. (salvo che nel periodo successivo alla scadenza del termine di sospensione della esecuzione stabilito ope legis o di quello giudizialmente fissato per il rilasciodell'immobile, in base alla sentenza n. 482 del 2000 della Corte costituzionale) è una norma eccezionale, di efficacia temporanea e destinata ad agevolare la transizione verso il nuovo regime pattizio delle locazioni, e, come tale avente efficacia retroattiva ed immediatamente applicabile ai giudizi in corso (*Cass. 8502/2003*).

Costituisce domanda nuova inammissibile in appello, ai sensi dell'art. 345 cod. proc. civ., perché fondata su diversa "causa petendi", comportante il mutamento dei fatti costitutivi del diritto fatto valere e l'introduzione nel processo di un nuovo "thema decidendi", con alterazione dell'oggetto sostanziale dell'azione e dei termini della controversia, quella relativa all'attribuzione, in tema di locazione di immobili urbani, di determinati benefici economici a titolo di risarcimento del danno da ritardata restituzione dell'immobile, in virtù dell'art. 1591 cod. civ., rispetto alla richiesta fattane in primo grado in correlazione con la normativa speciale di cui all'art. 6, comma 6, della legge n. 431 del 1998, riconducibile alla sospensione del provvedimento di rilascio, respinta dal primo



giudice per inapplicabilità della normativa stessa, siccome riguardante le locazioni ad uso abitativo e non anche le locazioni ad uso diverso (*Cass. 6468/2007*). Non sono applicabili al comodato immobiliare le norme contenute nell'articolo 6 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ed in particolare quella di cui al comma sesto di detto articolo, che ha introdotto un criterio di quantificazione predefinito e forfettario del risarcimento del danno da occupazione illegittima degli immobili, individuandolo nella misura del 20 per cento del canone di locazione, con esclusione di ogni altro risarcimento previsto dall'articolo 1591 cod. civ. Trattasi, infatti, di norme eccezionali, di efficacia temporanea e destinate ad agevolare la transizione verso il nuovo regime pattizio delle locazioni e, pertanto, la loro applicazione è rigorosamente limitata ai contratti di locazione (*Cass. 12882/2009*).

5. Questioni di legittimità costituzionale. In tema di locazioni abitative, la sentenza della Corte cost. n.333 del 2001 ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'art. 7 legge n.431 del 1998, il quale prevedeva che, per l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato, era necessaria la dimostrazione dell'avvenuta registrazione del contratto di locazione, della effettuata denuncia dell'immobile ai fini Ici e della eseguita dichiarazione dei redditi tratti dall'immobile medesimo, con la conseguenza che, avendo la decisione dichiarativa di incostituzionalità efficacia anche relativamente ai rapporti giuridici sorti anteriormente, purchè ancora pendenti e cioè non esauriti in forza di giudicato, deve essere accolto il ricorso per cassazione avverso la decisione di accoglimento dell'opposizione agli atti esecutivi fondata sull'inefficacia del precetto per carenza delle indicazioni di cui al predetto art. 7 (*Cass. 11604/2005*).

Sono manifestamente inammissibili, in riferimento agli artt. 3 e 42 Cost., le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 1, del D.L. 25 febbraio 2000, n. 32 (Disposizioni vigenti in materia di locazioni per fronteggiare il disagio abitativo), convertito in legge 20 aprile 2000, n. 97, nella parte in cui detta norma - con riferimento all'art. 6, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 - prevede che il termine dilatorio dettato da quest'ultima disposizione non possa comunque essere inferiore a nove mesi, senza consentire cioè al giudice di valutare la sussistenza di situazioni riguardanti la persona del locatore che valgano a giustificare la fissazione di un termine di rilascio dell'immobile di



minore durata (*Corte Cost.* 183/2001).

È costituzionalmente illegittimo l'art. 6, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), nella parte in cui esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 c.c., anche nel periodo successivo alla scadenza del termine di sospensione della esecuzione stabilito ope legis o di quello giudizialmente fissato per il rilascio dell'immobile (*Corte Cost.*, n. 482/2000).

Art. 7.

(Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile)

1. Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato è la dimostrazione che il contratto di locazione è stato registrato, che l'immobile è stato denunciato ai fini dell'applicazione dell'ICI e che il reddito derivante dall'immobile medesimo è stato dichiarato ai fini dell'applicazione delle imposte sui redditi. Ai fini della predetta dimostrazione, nel precetto di cui all'articolo 480 del codice di procedura civile devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, gli estremi dell'ultima denuncia dell'unità immobiliare alla quale il contratto si riferisce ai fini dell'applicazione dell'ICI, gli estremi dell'ultima dichiarazione dei redditi nella quale il reddito derivante dal contratto è stato dichiarato nonché gli estremi delle ricevute di versamento dell'ICI relative all'anno precedente a quello di competenza. (1) (2)

(1) Il D.L. 25 febbraio 2000, n. 32, convertito con modificazioni dalla L. 20 aprile 2000, n. 97 ha disposto (con l'art. 1, comma 3) che questa norma si interpreta nel senso che la dimostrazione dell'esistenza delle condizioni ivi indicate deve essere effettuata anche con riferimento ai provvedimenti di rilascio emessi in data anteriore a quella di entrata in vigore della medesima legge.

(2) La Corte Costituzionale, con sentenza 24 settembre–5 ottobre 2001, n. 333 (in G.U. 1a s.s. 10/10/2001, n. 39) ha dichiarato la illegittimità costituzionale del presente articolo 7.



CAPO IV – Misure di sostegno al mercato delle locazioni**Art. 8.***(Agevolazioni fiscali)*

1. *Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento. Per i suddetti contratti il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70 per cento.*
2. *Il locatore, per usufruire dei benefici di cui al comma 1, deve indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'ICI.(1)*
3. *Le agevolazioni di cui al presente articolo non si applicano ai contratti di locazione volti a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti di cui al comma 2 dell'articolo 5 e per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 1.*
4. *Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di intesa con i Ministri dell'interno e di grazia e giustizia, provvede, ogni ventiquattro mesi, all'aggiornamento dell'elenco dei comuni di cui al comma 1, anche articolando ed ampliando i criteri previsti dall'articolo 1 del decreto-legge 29 ottobre 1986, n. 708, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899. La proposta del Ministro dei lavori pubblici è formulata avuto riguardo alle risultanze dell'attività dell'Osservatorio della condizione abitativa di cui all'articolo 12. Qualora le determinazioni del CIPE comportino un aumento del numero dei beneficiari dell'agevolazione fiscale prevista dal comma 1, è corrispondentemente aumentata, con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, la percentuale di determinazione della base imponibile prevista dal medesimo comma. Tale aumento non si applica ai contratti stipulati prima della data di entrata in vigore del predetto decreto del Ministro delle finanze.*



5. Al comma 1 dell'articolo 23 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare".

6. Per l'attuazione dei commi da 1 a 4 è autorizzata la spesa di lire 4 miliardi per l'anno 1999, di lire 157,5 miliardi per l'anno 2000, di lire 247,5 miliardi per l'anno 2001, di lire 337,5 miliardi per l'anno 2002, di lire 427,5 miliardi per l'anno 2003 e di lire 360 miliardi a decorrere dall'anno 2004.

7. Per l'attuazione del comma 5 è autorizzata la spesa di lire 94 miliardi per l'anno 2000 e di lire 60 miliardi a decorrere dall'anno 2001.

(1) Comma abrogato dall' art. 13, comma 4-octies, D.L. 30 dicembre 2016, n. 244, convertito, con modificazioni, dalla L. 27 febbraio 2017, n. 19, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016.

Art. 9.

(Disposizioni per i fondi per la previdenza complementare) *

1. I fondi per la previdenza complementare regolamentati dal decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124, che detengono direttamente beni immobili possono optare per la libera determinazione dei canoni di locazione oppure per l'applicazione dei contratti previsti dall'articolo 2, comma 3, della presente legge. Nel primo caso, tuttavia, i redditi derivanti dalle locazioni dei suddetti immobili sono soggetti all'IRPEG.

(*) Articolo abrogato dall'art. 7, comma 3, D.Lgs. 18 febbraio 2000, n. 47. A norma dell'art. 9, D.Lgs. 18 febbraio 2000, n. 47, le disposizioni degli articoli da 5 a 8 del D.Lgs. n. 47/2000 si applicano dal periodo di imposta in corso alla data da cui ha effetto lo stesso decreto.

Art. 10.

(Ulteriori agevolazioni fiscali)

1. Con provvedimento collegato alla manovra finanziaria per il triennio 2000-2002



è istituito, a decorrere dall'anno 2001, un fondo per la copertura delle minori entrate derivanti dalla concessione, secondo modalità determinate dal medesimo provvedimento collegato, di una detrazione ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche in favore dei conduttori, appartenenti a determinate categorie di reddito, di alloggi locati a titolo di abitazione principale, da stabilire anche nell'ambito di una generale revisione dell'imposizione sugli immobili. Per gli esercizi successivi al triennio 2000-2002, alla dotazione del fondo si provvede con stanziamento determinato dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

2. Le detrazioni di cui al comma 1 non sono cumulabili con i contributi previsti dal comma 3 dell'articolo 11.

Art. 11.

(Fondo nazionale) (1)

1. Presso il Ministero dei lavori pubblici è istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni (2).

2. Per ottenere i contributi di cui al comma 3 i conduttori devono dichiarare sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato registrato.

3. Le somme assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti minimi individuati con le modalità di cui al comma 4, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, e, tenendo conto anche delle disponibilità del Fondo, per sostenere le iniziative intraprese dai Comuni e dalle regioni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o attraverso attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti per consentire alle parti, con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza dei proprietari e degli inquilini, la stipula di un nuovo contratto a canone inferiore. Le procedure previste per gli sfratti per morosità si applicano alle locazioni di cui al presente comma, anche se per finita locazione. I comuni possono, con delibera della



propria giunta, prevedere che i contributi integrativi destinati ai conduttori vengano, in caso di morosità, erogati al locatore interessato a sanatoria della morosità medesima, anche tramite l'associazione della proprietà edilizia dallo stesso locatore per iscritto designata, che attesta l'avvenuta sanatoria con dichiarazione sottoscritta anche dal locatore. (1) (13) (6)

4. Il Ministro dei lavori pubblici, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce, con proprio decreto, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi di cui al comma 3 e i criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza sul reddito medesimo del canone di locazione. (6) (8)

5. Le risorse assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono ripartite, entro il 31 marzo di ogni anno, tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. A decorrere dall'anno 2005 la ripartizione è effettuata dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sulla base dei criteri fissati con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa medesima intesa ed in rapporto alla quota di risorse messe a disposizione dalle singole regioni e province autonome, ai sensi del comma 6. (2) (9) (7) (10)

6. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono concorrere al finanziamento degli interventi di cui al comma 3 con proprie risorse iscritte nei rispettivi bilanci e definire, sentiti i comuni, la finalità di utilizzo del Fondo ottimizzandone l'efficienza, anche in forma coordinata con il Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli istituito dall'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124. (4)

7. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alla ripartizione fra i comuni delle risorse di cui al comma 6 nonché di quelle destinate al Fondo ad esse attribuite ai sensi del comma 5; le risorse destinate dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano alla costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o alle attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione sono assegnate dalle stesse ai comuni sulla base di parametri che premiano sia il numero di abbinamenti tra alloggi a canone concordato e nuclei familiari provenienti da alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o sottoposti a procedure di sfratto esecutivo, sia il numero di contratti di locazione a canone concordato complessivamente



intermediati nel biennio precedente. (5)

8. I comuni definiscono l'entità e le modalità di erogazione dei contributi di cui al comma 3, individuando con appositi bandi pubblici i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne, nel rispetto dei criteri e dei requisiti minimi di cui al comma 4. I bandi per la concessione dei contributi integrativi devono essere emessi entro il 30 settembre di ogni anno con riferimento alle risorse assegnate, per l'anno di emissione del bando, dalla legge finanziaria. (3) (6)

9. Per gli anni 1999, 2000 e 2001, ai fini della concessione dei contributi integrativi di cui al comma 3, è assegnata al Fondo una quota, pari a lire 600 miliardi per ciascuno degli anni 1999, 2000 e 2001, delle risorse di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, relative alle annualità 1996, 1997 e 1998. Tali disponibilità sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate, con decreti del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, ad apposita unità previsionale di base dello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici. Le predette risorse, accantonate dalla deliberazione del CIPE del 6 maggio 1998, non sono trasferite ai sensi dell'articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e restano nella disponibilità della Sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti per il predetto versamento.

10. Il Ministero dei lavori pubblici provvederà, a valere sulle risorse del Fondo di cui al comma 1, ad effettuare il versamento all'entrata del bilancio dello Stato nell'anno 2003 delle somme occorrenti per la copertura delle ulteriori minori entrate derivanti, in tale esercizio, dall'applicazione dell'articolo 8, commi da 1 a 4, pari a lire 67,5 miliardi, intendendosi ridotta per un importo corrispondente l'autorizzazione di spesa per l'anno medesimo determinata ai sensi del comma 1 del presente articolo.

11. Le disponibilità del Fondo sociale, istituito ai sensi dell'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica al Fondo di cui al comma 1.

(1) Comma così modificato dall'art. 7, comma 2-bis, D.L. 13 settembre 2004, n. 240, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 novembre 2004, n. 269, e, successivamente, dall'art. 2, comma 1, lett. a), D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014, n. 80.

(2) Comma così sostituito dall'art. 1, comma 1, L. 8 febbraio 2001, n. 21 e dall'art. 7, comma 2, D.L. 13 settembre 2004, n. 240, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 novembre 2004, n. 269.



- (3) Comma così modificato dall'art. 1, comma 1-bis, D.L. 20 ottobre 2008, n. 158, convertito, con modificazioni, dalla L. 18 dicembre 2008, n. 199.
- (4) Comma così modificato dall'art. 2, comma 1, lett. b), D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014, n. 80.
- (5) Comma modificato dall'art. 1, comma 2, L. 8 febbraio 2001, n. 21 e, successivamente, così sostituito dall'art. 2, comma 1, lett. c), D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014, n. 80.
- (6) La Corte costituzionale, con sentenza 15-21 novembre 2000, n. 520 (Gazz. Uff. 29 novembre 2000, n. 49, serie speciale), ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 11, commi 3, 4, 7 e 8, sollevate dalla Provincia autonoma di Trento, con il ricorso indicato in epigrafe, in riferimento all'art. 8, nn. 8 e 15, del D.P.R. 31 agosto 1972, n. 670 ed alle norme di attuazione, in particolare all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 19 novembre 1987, n. 526 come modificato dall'art. 2 del decreto legislativo 28 luglio 1997, n. 275 nonché al titolo VI del D.P.R. n. 670 del 1972, come modificato dalla legge 30 novembre 1989, n. 386 ed in particolare dell'art. 5, commi 2 e 3.
- (7) La Corte costituzionale, con sentenza 16 gennaio - 4 febbraio 2003, n. 28 (Gazz. Uff. 11 febbraio 2003, Ediz. Str.), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 2, L. 8 febbraio 2001, n. 21, sostitutivo del comma 5, dell'art. 11, L. 9 dicembre 1998, n. 431 sollevata dalla Provincia autonoma di Trento con il ricorso in epigrafe, in riferimento:
- a) agli articoli 8 e 16 del D.P.R. 31 agosto 1972, n. 670;
- b) all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 19 novembre 1987, n. 526 sostituito dall'art. 2 del D.Lgs. 28 luglio 1997, n. 275;
- c) all'art. 4 del decreto legislativo 16 marzo 1992, n. 266;
- d) al titolo VI del D.P.R. n. 670 del 1972, come modificato dalla legge 30 novembre 1989, n. 386, ed in particolare all'art. 5, comma 2, di tale ultima legge.
- (8) Per la determinazione dei requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi e dei criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi, vedi il D.M. 7 giugno 1999.
- (9) Per la determinazione dei criteri di ripartizione delle risorse assegnate al Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione, vedi il D.M. 14 settembre 2005.
- (10) Per il riparto delle risorse del Fondo, di cui al presente comma, vedi il D.M. 28 settembre 2001, il D.M. 4 dicembre 2002, il D.M. 5 dicembre 2003, il D.M. 18



novembre 2004, il D.M. 28 novembre 2005, il D.M. 10 novembre 2006, il D.M. 3 settembre 2007, il Decreto 5 novembre 2008, il Decreto 13 novembre 2009, il Decreto 18 ottobre 2010, il Decreto 4 agosto 2011, il D.M. 12 febbraio 2014, il D.M. 4 settembre 2014, il D.M. 29 gennaio 2015.

(11) Vedi, anche, il comma 3 dell'art. 1-bis, D.L. 12 luglio 2004, n. 168 e il comma 5-ter dell'art. 2, D.L. 29 novembre 2008, n. 185, nei testi integrati dalle relative leggi di conversione.

(12) Vedi, anche, l'art. 1, D.L. 25 febbraio 2000, n. 32, nel testo modificato dalla relativa legge di conversione, l'art. 11, comma 13, D.L. 25 giugno 2008, n. 112, come sostituito dalla relativa legge di conversione e l'art. 6, comma 4, D.L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 ottobre 2013, n. 124.

(13) Vedi, anche, l'art. 2, comma 1-bis, D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014, n. 80.



CAPO V - Disposizioni finali**Art. 12.**

(Osservatorio della condizione abitativa)*

1. *L'Osservatorio della condizione abitativa, istituito dall'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, è costituito presso il Ministero dei lavori pubblici ed effettua la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa. Il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce l'organizzazione e le funzioni dell'Osservatorio, anche ai fini del collegamento con gli osservatori istituiti dalle regioni con propri provvedimenti.*

(*) Con D.M. 1° marzo 2005, n. c/374 (pubblicato, per sunto, nella Gazz. Uff. 24 maggio 2005, n. 119) è stato costituito l'Osservatorio nazionale della condizione abitativa

Art. 13

(Patti contrari alla legge) *

1. *È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile.*

2. *Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.*

3. *È nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge.*

4. *Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle*



medesime tipologie. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, è nulla, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.

5. Per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prorogati dall'articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato.

6. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi all'autorità giudiziaria, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. Tale azione è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo. Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati. L'autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

7. Le disposizioni di cui al comma 6 devono ritenersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dall'entrata in vigore della presente legge.

8. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.

(*) Articolo così sostituito dall' art. 1, comma 59, L. 28 dicembre 2015, n. 208, a decorrere dal 1° gennaio 2016.

SOMMARIO: 1. Rapporti con l'art. 79 L. 392/78 - 2. Clausola volta a determinare il canone in misura superiore a quella risultante da contratto scritto e registrato: nullità - 3. Rapporti con l'art. 1, comma 346, L. 311/04 - 4. Azione



restitutoria del conduttore – 5. Nullità della clausola determinativa di canone eccessivo: schema di locazione ex art. 2, comma 3 L. 431/98 e schema di locazione ex art. 2, comma 1 L. 431/98 – 6. Nullità della clausola determinativa di canone eccessivo: schema di locazione ex art. 2, comma 1 L. 431/98 – 7. Clausole concernenti la rinnovazione del contratto alla prima scadenza – 8. Clausole concernenti la seconda scadenza del contratto – 9. Clausole relative alla transitorietà o alla finalità turistica della locazione

1. Rapporti con l'art. 79 L. 392/78.

Nell'ipotesi di pendenza alla data di entrata in vigore della L. 9 dicembre 1998, n. 431, di un contratto di locazione ad uso abitativo con canone convenzionale ultralegale rispetto a quello c.d. equo previsto dagli artt. 12 ss. L. 27 luglio 1978, n. 392, qualora sia intervenuta la sua rinnovazione tacita ai sensi dell'art. 2, comma 6, della stessa legge n. 431 del 1998, il conduttore, nonostante l'abrogazione dell'art. 79, L. n. 392 del 1978 – verificatasi per effetto della cessazione della sua ultrattività fino al momento della rinnovazione per il periodo in corso, cui allude l'art. 14, comma 5, L. n. 431 del 1998 –, può esercitare l'azione prevista dall'art. 79 suddetto, diretta a rivendicare l'applicazione, al contratto, del canone legale e la sua sostituzione imperativa, ai sensi dell'art. 1339 c.c., al pregresso canone convenzionale illegittimamente pattuito, fin dall'origine. Tale sostituzione, in ipotesi di accoglimento dell'azione, dispiega i suoi effetti anche con riferimento al periodo successivo alla rinnovazione tacita avvenuta nella vigenza della legge n. 431 del 1998 (*Cass. 12996/2009*).

In tema di locazione di immobili urbani, incorre nella sanzione di nullità prevista dall'articolo 79 della legge n. 392 del 1978 la previsione di una durata inferiore a quella legale, con automatica eterointegrazione del contratto ai sensi dell'articolo 1419 del c.c. e applicazione della durata legale ex articolo 27, della legge n. 392 del 1978, anche se le parti abbiano stabilito che l'invalidità di una sola clausola comporta il venir meno dell'intero contratto. È consentito, per contro, alle parti, convenire una durata più lunga di quella legale in quanto l'articolo 27 sopra ricordato considera inderogabile la durata minima dei contratti di locazione, senza porre limiti a quella massima, sicché questa rimane ancorata al disposto di cui all'articolo 1573 del codice civile (trenta anni) (*Cass. 7927/2004*).

L'art. 79, comma 2 l. 27 luglio 1978 n. 392 che prevede la facoltà per il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato



di ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla stessa legge quale conseguenza della sanzione di nullità, prevista nel comma 1, di ogni pattuizione diretta, fra l'altro, ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli art. 1339 e 1419 c.c., pertanto le norme inderogabili attinenti alla durata del contratto ed al canone legale sono inserite di diritto nei contratti in corso in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti, senza che dalla nullità di dette clausole possa derivare la nullità dell'intero contratto (*Cass. 9464/1997*).

Poiché l'art. 79 della legge n. 392 del 1978, nel comminare la nullità delle pattuizioni dirette a limitare la durata legale del contratto di locazione, non fissa limiti alla legittimazione a dedurre detta nullità, la stessa può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice (*Cass. 5827/1993*).

Con riguardo al contratto di locazione di immobili urbani non abitativi, la nullità di clausole che stabiliscano nel corso del rapporto aumenti in misura diversa da quella legale - nullità disposta dall'art. 79 l. n. 392 del 1978 e derivante dal contratto di tali clausole con l'art. 32 della stessa legge - non determina la nullità del contratto, operando al riguardo l'art. 1339 c. c., con la conseguenza che diviene operante il congegno di aggiornamento strutturato dall'art. 32 della stessa legge sull'equo canone (*Cass. 6246/1992*).

La nullità della clausola che limita la durata del contratto di locazione soggetto alle disposizioni dell'art. 27, l. 27 luglio 1978, n. 392 ad un periodo di tempo inferiore al termine minimo stabilito dalla legge determina l'automatica eterointegrazione del contratto, ai sensi del 2° comma, art. 1419 c. c. con l'applicazione della durata legale, prevista dal 4° comma dello stesso art. 27, ancorché le parti abbiano stabilito che la invalidità anche di una sola delle pattuizioni comporta il venir meno dell'intero negozio (*Cass. 6308/1991*).

Le norme inderogabili introdotte dagli art. 58 e 65, l. 27 luglio 1978, n. 392 in ordine alla durata dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione (rispettivamente, soggetti o meno a proroga legale) sono inserite di diritto nei contratti in corso, ai sensi dell'art. 1339 c. c., in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti (nella specie, clausola di rescissione di diritto del contratto nel caso di vendita dei locali), che vengono eliminate dai contratti, a norma dell'art. 79, l. cit., senza che dalla nullità di dette clausole possa derivare la nullità dell'intero contratto, ai sensi del 1° comma, art. 1419 c. c., restando



questa esclusa a norma del 2° comma, stesso articolo (*Cass. 3780/1989*).

2. Clausola volta a determinare il canone in misura superiore a quella risultante da contratto scritto e registrato: nullità.

La conformazione del contratto di locazione abitativa prevista dal comma 5 dell'art. 13 L. n. 431/1998 presuppone la coartazione o coercizione della volontà del conduttore al momento della formazione del consenso, mentre l'accordo tra le parti sulla violazione della prescrizione sulla forma scritta (registrabile) dà luogo esclusivamente alla nullità del contratto (*Cass. ord. 8836/2018*).

La nullità prevista dalla L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, sanziona il patto occulto di maggiorazione del canone, che, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extranegoziale inidoneo ad influire sulla validità dell'atto. Ne consegue che resta valido il solo contratto registrato ed è quindi dovuto solamente il canone apparente (*Cass. 2368/2017*).

In materia di locazioni abitative, l'art. 13, comma 1° della legge n. 431 del 1998, nel prevedere la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore rispetto a quello risultante dal contratto scritto e registrato, non si riferisce all'ipotesi della simulazione relativa del contratto di locazione rispetto alla misura del corrispettivo, in tal senso deponendo una lettura costituzionalmente orientata della norma in quanto, essendo valido il contratto di locazione scritto ma non registrato, non può sostenersi che essa abbia voluto sanzionare con la nullità la meno grave ipotesi della sottrazione all'imposizione fiscale di una parte soltanto del corrispettivo mediante una pattuizione scritta ma non registrata. La nullità prevista dal comma 1° dell'art. 13 è volta a colpire la pattuizione, nel corso di svolgimento del rapporto di locazione, di un canone più elevato rispetto a quello risultante dal contratto originario (*Cass. s.u. 18213/2015*).

In tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, la nullità prevista dall'art. 13, comma 1, della l. n. 431 del 1998 sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e resta dovuto il canone apparente; il patto occulto, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extranegoziale inidoneo ad influire sulla validità civilistica (*Cass. s.u. 18213/2015*).

Il contratto di locazione per uso abitativo, stipulato con la falsa indicazione della transitorietà dell'uso da parte del conduttore, al fine di eludere la sanzione



di nullità della clausole concernenti la durata e la misura del canone, in quanto contrarie al regime giuridico stabilito dalla legge (in relazione al previgente disposto dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978), integra gli estremi di una simulazione relativa in frode alla legge, perché, sotto l'apparenza di una convenzione così strutturata, nasconde una locazione abitativa ordinaria, pattiziamente regolata in difformità dal (pregresso) regime inderogabile dell'equo canone, con la conseguenza che il conduttore che ne reclami in giudizio l'applicazione, stante l'illiceità del contratto per contrasto con norme imperative, può, ai sensi dell'art. 1417 c.c., dimostrare l'esistenza della simulazione anche avvalendosi della prova per testi e per presunzioni. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, con la quale era stata accertata la simulazione del contratto, sul presupposto della consapevole e condivisa destinazione dell'immobile locato alla soddisfazione di un'esigenza abitativa primaria del conduttore desumibile da una serie di indici inequivocabili, tra i quali la stabile assegnazione del conduttore allo svolgimento di attività lavorativa nella città ove era ubicato l'immobile e la consegna delle buste paga al proprietario, su sollecitazione del medesimo, senza che potesse avere alcuna incidenza determinante, ai fini di ricavarne il carattere della transitorietà, la circostanza che l'immobile era stato locato ammobiliato) (*Cass. 4495/2009*).

La prova della sussistenza di un accordo simulatorio sull'apparente volontà espressa da entrambe le parti di concludere una locazione transitoria, in quanto volta a far valere l'illiceità delle simulate clausole "contra legem", dissimulanti la reale natura dell'esigenza abitativa (in relazione all'art. 79, comma primo, legge n. 392 del 1978, e all'art. 1417 c.c.), può essere fornita dal conduttore anche mediante presunzioni, che possono consistere in circostanze oggettive conosciute dal locatore al momento della stipula, se hanno i requisiti per indurre a ritenere che le espressioni letterali del contratto sulla dichiarata transitorietà – smentita dalla situazione di fatto – abbiano costituito il mezzo, vietato dal disposto del citato art. 79 della legge n. 392 del 1978, per eludere l'applicazione della (precedente) normativa sull'equo canone (*Cass. 4484/2009*).

Qualora un contratto di locazione abitativo sia stato stipulato per uso transitorio, il conduttore che assuma la nullità di tale clausola per inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze abitative e chieda, pertanto, la ripetizione delle somme eccedenti l'equo canone, è tenuto a dimostrare che il locatore, in base alla situazione di fatto a lui conosciuta al momento della



conclusione del contratto, era in grado di valutare l'inesistenza della finalità dedotta in contratto, e dichiarata al solo scopo di eludere la normativa sull'equo canone, potendosi ragionevolmente rendere conto che il conduttore, avuto riguardo alle sue condizioni e al suo sistema di vita, aveva bisogno di reperire un alloggio per normale e continuativa dimora per sé e per la sua famiglia, pur se momentaneamente e precariamente avente la disponibilità di altro alloggio (*Cass. 26414/2008*).

In materia di locazioni di immobili urbani disciplinate dalla legge n. 392 del 1978, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva, costituita dalla utilizzazione dell'immobile per esigenze abitative stabili e primarie, e la realtà apparente, consistente nella stipulazione di una locazione per uso diverso da quello abitativo (nella specie per uso ufficio), possa assumere rilevanza giuridica è necessario che sussistano gli estremi della simulazione relativa, configurabile nel caso in cui risulti solo formale la volontà delle parti di concludere una locazione per uso ufficio e sia dimostrata la volontà di entrambe di concludere il contratto dissimulato, potendo la relativa prova essere offerta anche per testimoni e per presunzioni, data l'illiceità della clausola simulata. Pertanto, l'intento del solo conduttore di adibire l'immobile ad uso abitativo, in contrasto con la destinazione stabilita dal contratto, resta circoscritto entro i confini di una irrilevante riserva mentale; l'eventuale dimostrazione che il locatore era a conoscenza della finalità locativa concretamente perseguita dal conduttore non può sostituire il consenso del medesimo alla stipula del negozio dissimulato, ma costituisce soltanto un elemento utilizzabile dal giudice di merito allo scopo di accertare, in relazione alle circostanze del caso concreto, la simulazione del contratto di locazione apparente e la conclusione del contratto dissimulato (*Cass. 614/2003*). La l. n. 392 del 1978, articolando tre sottotipi di locazioni ad uso abitativo - e cioè: a) le locazioni per esigenze abitative stabili e primarie (assoggettate alla durata legale quadriennale e all'equo canone, in relazione alla rilevanza sociale primaria del bisogno che soddisfano); b) le locazioni per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio e di lavoro (meritevoli, anch'esse, di particolare tutela ed escluse solo dal vincolo di durata); c) le locazioni per esigenze abitative non stabili e primarie (escluse del tutto dai vincoli menzionati) - riconosce al proprietario di un immobile la facoltà di offrire il bene in locazione per il soddisfacimento di esigenze abitative transitorie. D'altra parte, la dichiarazione di parziale illegittimità costituzionale dell'art. 80 della medesima



legge (Corte cost., sent. n. 185 del 1988) esclude che il principio della corrispondenza tra effettiva destinazione dell'immobile e regime giuridico applicabile al rapporto locatizio possa trovare applicazione in contrasto con la volontà negoziale del locatore relativa alla determinazione del tipo di locazione. Conseguentemente, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva e la stipulazione di una locazione per esigenze transitorie possa assumere rilevanza giuridica è necessario che sussistano gli estremi della simulazione relativa, configurabile nel caso in cui, a causa della conoscenza che anche il locatore abbia della effettiva esigenza del conduttore di destinare l'immobile a stabile abitazione, risulti solo formale la volontà di entrambe le parti di concludere una locazione transitoria. L'onere di provare l'accordo simulatorio grava sul conduttore, il quale, peraltro, ha la facoltà di ricorrere anche alla prova per testimoni (e, quindi, anche a quella per presunzioni) poichè la prova tende a far valere l'illiceità delle dissimulate clausole "contra legem" (art. 79, comma 1, l. n. 392 del 1978 cit. e art. 1417 c.c.), salvi gli ampi poteri istruttori esercitabili d'ufficio dal giudice, a norma del comma 3 dell'art. 447 bis c.p.c., introdotto dalla l. n. 353 del 1990 (Cass. 6971/2000).

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, la rinuncia implicita alla indennità di avviamento contenuta in un contratto di transazione non è affetta da nullità ex art. 79 della l. n. 392 del 1978 (per stipulazione di patti contrari alla legge stessa), in quanto tale norma è volta ad evitare la elusione in via preventiva dei diritti del locatario, ma non esclude la possibilità di disporre una volta che i diritti medesimi siano sorti (Cass. 3984/1999).

Il contratto di locazione per uso abitativo, stipulato per eludere la nullità delle clausole che si pongano in contrasto con le disposizioni della legge sull'equo canone relative alla durata ed al canone (nullità espressamente sancita dall'art. 79 della l. n. 392 del 1978 in considerazione dello scopo di tutela delle primarie esigenze abitative perseguite dalla legge in questione), realizza una fattispecie negoziale di simulazione relativa, che le parti possono, ai sensi dell'art. 1417 c.c., provare, senza limiti, con testimoni, allo scopo di far valere il contratto dissimulato, in cui le clausole nulle sono sostituite di diritto da quelle previste dalla l. n. 392 del 1978 (Cass. 6933/1997).

Ricorre la fattispecie normativa della simulazione relativa (art. 1414 c.c.) in relazione ad un contratto di locazione ad uso abitativo meramente transitorio (art. 26 della l. n. 392 del 1978) qualora sussista, e venga positivamente dimostrata,



la consapevolezza condivisa di entrambi i contraenti in ordine alla effettiva destinazione dell'immobile ad un uso diverso da quello indicato dal contratto, e cioè ad abitazione stabile ed ordinaria, dovendosi riconoscere a tale condivisa consapevolezza la medesima natura e funzione dell'accordo simulatorio tacito, necessariamente richiesto (a reg. ex art. 1414, comma 3, c.c.) per la predicabilità della esistenza di una fattispecie di simulazione, e non anche quella di doppia (irrelevante) riserva mentale. In sede processuale, la valutazione di una "ragionevole apprezzabilità" da parte del locatore della inesistenza di esigenze transitorie formalmente rappresentate dal conduttore si risolve, quoad probationis, in una indagine su base indiziaria, volta a stabilire che il locatore fosse, comunque, consapevole delle effettive esigenze del conduttore e che, quindi, il contratto così concluso integrava, al di là della formale apparenza, gli estremi di una locazione abitativa ordinaria (*Cass. 6145/1997*).

La sanzione di nullità, prevista dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978 per le patruzioni dirette a limitare la durata legale del contratto di locazione, ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello dovuto, a riconoscergli, infine, altri, non legittimi vantaggi in contrasto con le disposizioni delle norme sull'equo canone, avendo lo scopo di impedire che il conduttore, pur di assicurarsi il godimento dell'immobile, sia indotto ad accettare condizioni lesive dei suoi diritti, va applicata con riferimento a qualsivoglia clausola contenuta nel contratto di locazione, ma non anche estesa agli accordi transattivi conclusi dal conduttore medesimo (e già immesso nel possesso del bene) onde regolare, convenzionalmente, gli effetti di vicende verificatesi in corso di rapporto, vicende destinate, pertanto, ad incidere su situazioni patrimoniali preesistenti e disponibili (*Cass. 5253/1997*).

La nullità delle clausole del contratto di locazione per uso abitativo in contrasto con le disposizioni della legge sull'equo canone relative alla durata e alla misura del canone, essendo espressamente sancita dall'art. 79 della detta legge in considerazione dello scopo di tutela delle primarie esigenze abitative perseguite dalla legge stessa configura un ipotesi di illiceità del contratto. Ne consegue che il contratto concluso con un conduttore apparente, allo scopo di eludere tale nullità (così come il contratto di locazione stipulato con l'effettivo conduttore, apparentemente secondo un tipo contrattuale non soggetto a limitazioni di canone o di durata) realizza una fattispecie negoziale relativamente simulata, che a norma dell'art. 1417 c.c. è dato alle parti di provare per testimoni allo scopo di



far valere il contratto dissimulato nel quale le clausole nulle sono sostituite di diritto da quelle previste dalla cit. l. n. 392 (*Cass. 3782/1997*).

La disposizione di cui all'art. 79 l. n. 392 del 1978 è diretta a proteggere l'interesse del futuro conduttore ad accedere al godimento dell'immobile, comminando la nullità di ogni pattuizione, diretta ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dalla legge stessa, che il conduttore sia stato costretto ad accettare nel momento della conclusione del contratto per non essere costretto a lasciare il suo interesse insoddisfatto. Essa non comporta, invece, la nullità degli accordi con cui il conduttore disponga in un momento successivo dei diritti che sono sorti dalla conclusione del contratto. (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha ritenuto valida la rinuncia del conduttore, contenuta nella convenzione conclusa in sede di conciliazione, a domandare la restituzione di somme pagate in più del dovuto a titolo di canoni) (*Cass. 683/1996*).

La nullità delle clausole del contratto locativo per uso abitativo in contrasto con le disposizioni della detta legge sull'equo canone relative alla durata ed al canone, essendo espressamente sancita dall'art. 79 della legge in considerazione dello scopo di tutela delle primarie esigenze abitative perseguite dalla predetta legge, configura un'ipotesi di illiceità dal contratto. Ne consegue che il contratto di locazione stipulato per eludere tale nullità, con la previsione di durata a misura del canone, diverse, da quelle legali, realizza una fattispecie negoziale simulata relativamente, che ai sensi dell'art. 1417 c.c., è dato alle parti contraenti di provare con testimoni per far valere il contratto dissimulato, in cui le clausole nulle sono sostituite di diritto da quelle previste dalla legge n. 392 del 1978 (*Cass. 5371/1995*).

L'art. 79 l. 27 luglio 1978 n. 392, che commina la nullità delle pattuizioni dirette ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello dovuto, è diretto ad evitare una elusione di tipo preventivo dei diritti del locatario, ma non esclude la possibilità di disporne, una volta che i diritti siano sorti e quindi possano essere fatti valere. Di conseguenza è valido il patto con il quale, nel corso del rapporto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo, le parti convenzano un aumento del canone (*Cass. 11402/1993*).

La nullità delle clausole del contratto locativo per uso abitativo in contrasto con le disposizioni della legge sull'equo canone relative alla durata ed al canone, essendo espressamente sancita dall'art. 79 della detta legge in considerazione



dello scopo di tutela delle primarie esigenze abitative perseguite dalla predetta legge, configura un'ipotesi di illiceità del contratto; ne consegue che il contratto di locazione stipulato per eludere tale nullità, con la previsione di durata e misura del canone, diverse, da quelle legali, realizza una fattispecie negoziale simulata relativamente, che, ai sensi dell'art. 1417 c. c., è dato alle parti contraenti di provare con testimoni per far valere il contratto dissimulato, in cui le clausole nulle sono sostituite di diritto da quelle previste dalla l. n. 392 del 1978 (Cass. 8501/1992).

3. Rapporti con l'art. 1, comma 346, L. 311/04.

Il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente "ab origine" l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", atteso che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" all'obbligo di registrazione (Cass. s.u. 23601/2017).

In tema di locazioni ad uso abitativo, nessun rilievo può assumere la successiva registrazione di un patto contro-dichiarativo recante la pattuizione di un canone maggiore, posto che l'adempimento formale dell'onere di registrazione di tale patto non vale a farne mutare sostanza e forma rispetto alla simulazione, risultando inidoneo a spiegare influenza sull'aspetto civilistico della sua validità/efficacia. Infatti, l'atto negoziale contro-dichiarativo risulta insanabilmente e testualmente nullo per contrarietà a norma di legge, da ravvisare nell'art. 13, comma 1 della L. 9 dicembre 1998 n. 431, espressamente volto ad impedire la sostituzione del canone apparente con quello reale convenuto con il patto occulto, restando tale anche a seguito della sopravvenienza di un requisito extraformale ed extraneogoziale quale la registrazione (Cass. s.u. 23601/2017).

È nullo il patto con il quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità "vitiatur sed non vitiat", con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione (Cass. s.u. 23601/2017).



La mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso ma può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ex tunc, nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente. È tuttavia nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato: tale nullità vitatur sed non vitiat, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione (*Cass. s.u. 23601/17*).

4. Azione restitutoria del conduttore.

Il diritto di ripetere dal locatore le somme corrisposte in più di quanto legalmente dovuto a titolo di equo canone spetta esclusivamente all'originario conduttore in mora nella restituzione dell'immobile, ovvero a chi, sempre in mora in ordine a tale restituzione, sia comunque subentrato al primo quando il rapporto di locazione era in corso "de iure", ma non a chi vanti soltanto un'occupazione di mero fatto che sia susseguita ad altra occupazione "sine titulo", senza che sia stata legittimata da un precedente periodo di occupazione titolata dell'immobile. (In applicazione del riportato principio, la S.C. ha rigettato il ricorso escludendo che la parte ricorrente fosse subentrata nel contratto di locazione - ai sensi dell'art. 6 della legge n. 392 del 1978 - quale coniuge assegnatario della casa familiare non titolare del rapporto locativo, in quanto il provvedimento di omologazione della separazione personale era successivo alla cessazione "de iure" del medesimo contratto di locazione e, pertanto, in tal caso, al coniuge non assegnatario faceva capo solo una situazione di occupazione "de facto" dell'immobile già condotto in locazione) (*Cass. 1952/2009*).

Il termine di decadenza per l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore in violazione dei limiti e dei divieti previsti dalla stessa legge, previsto dall'art. 79, comma 2, della legge 27 luglio 1978, n. 392, fa sì che, se l'azione viene esperita oltre il detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine di sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento del rilascio dell'immobile locato, il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione (*Cass. 13681/2007*).

Ai sensi dell'art. 79, comma 2, legge n. 392 del 1978, il conduttore può far valere



il suo diritto alla restituzione delle somme indebitamente corrisposte al locatore anche prima della riconsegna dell'immobile al locatore stesso in quanto il termine di sei mesi fino alla riconsegna dell'immobile è un termine ad quem di decadenza dalla proponibilità della domanda, e non un termine a quo (*Cass. 12214/2003*).

Il termine di decadenza di sei mesi di cui all'articolo 79 della legge n. 392 del 1978 va computato dal momento dal quale cessa il rapporto di fatto tra il conduttore e la cosa locata; tale cessazione consegue alla riconsegna dell'immobile al locatore, la quale a sua volta coincide con la data in cui l'immobile stesso viene posto nell'effettiva disponibilità del locatore e non dalla cessazione del rapporto giuridico intercorrente tra le parti (*Cass. 8914/2003*).

Il conduttore in mora nel restituire la cosa è, perciò stesso, ossia indipendentemente da qualsiasi prova fornita dal locatore, tenuto a corrispondere un importo pari al corrispettivo convenuto, con ciò intendendosi - in caso di applicabilità della l. 27 luglio 1978 n. 392 - il canone legalmente dovuto. Ne consegue che egli ha il diritto di ripetere, nei confronti del locatore, quella parte del corrispettivo che superi la misura stabilita dalla legge sul cosiddetto equo canone, anche se tale corrispettivo si riferisca al periodo successivo alla data stabilita per il rilascio, salva la facoltà del locatore di dimostrare, soggiacendo ai principi generali in tema di prova, di aver subito un danno maggiore rispetto a quello coperto dal canone legale. (Fattispecie concernente locazione per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di lavoro) (*Cass. 8913/2002*).

In tema di locazione di immobili urbani, nel caso in cui il conduttore dopo avere esperito il tentativo di conciliazione già previsto dagli art. 43 e 44 l. 27 luglio 1978 n. 392 (abrogati dall'art. 89, comma 3, della l. n. 353 del 1990) in ordine alla domanda di determinazione del canone legale, la proponga successivamente in giudizio in uno a quella di ripetizione delle somme pagate in eccesso, le anzidette domande e la preventiva domanda di conciliazione costituiscono componenti di una unica domanda giudiziale, introduttiva di un unitario processo di cognizione, di guisa che, dovendosi il processo unitario considerare iniziato con la domanda di conciliazione, ove questa sia stata proposta nel termine di sei mesi dal momento del rilascio dell'immobile locato, non sussiste la decadenza di cui all'art. 79 della citata legge, anche se la domanda di determinazione del canone legale e di ripetizione delle somme non dovute siano state proposte oltre detto termine (*Cass. 10093/1998*).



La l. n. 392 del 1978, articolando tre sottotipi di locazioni ad uso di abitazione – e cioè le locazioni per esigenze abitative stabili e primarie (assoggettate alla durata legale quadriennale e all'equo canone, in relazione alla rilevanza sociale primaria del bisogno che soddisfano), le locazioni per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio e di lavoro (meritevoli anch'esse di particolare tutela ed escluse solo dal vincolo di durata), e le locazioni per esigenze abitative non stabili e primarie (escluse del tutto dai vincoli menzionati) – riconosce al proprietario di un immobile la facoltà di offrire il bene in locazione per il soddisfacimento di esigenze abitative transitorie. D'altra parte, la dichiarazione di parziale illegittimità costituzionale dell'art. 80 della medesima legge (sentenza della Corte cost. n. 185 del 1988) esclude che il principio della corrispondenza tra effettiva destinazione dell'immobile e regime giuridico applicabile al rapporto locatizio possa trovare applicazione in contrasto con la volontà negoziale del locatore relativa alla determinazione del tipo di locazione. Conseguentemente, affinché la non corrispondenza tra realtà effettiva e la stipulazione di una locazione per esigenze transitorie possa assumere rilevanza giuridica, è necessario che sussistano gli estremi della simulazione relativa, configurabile nel caso in cui, a causa della conoscenza che anche il locatore abbia della effettiva esigenza del conduttore di destinare l'immobile a stabile abitazione, risulti solo formale la volontà di entrambe le parti di concludere una locazione transitoria. E l'onere di provare l'accordo simulatorio grava sul conduttore, il quale peraltro ha la facoltà di ricorrere anche alla prova per testimoni (e quindi anche a quella per presunzioni), poichè la prova tende a far valere l'illiceità delle dissimulate clausole *contra legem* (art. 79, comma 1, legge n. 392 del 1978 e art. 1417 c.c.), salvi gli ampi poteri istruttori esercitabili d'ufficio dal giudice, a norma del comma 3 dell'art. 447 bis c.p.c., introdotto dalla legge n. 353 del 1990. (Nella specie, il giudice di merito, con la sentenza annullata dalla S.C., aveva accolto la domanda del conduttore diretta alla ripetizione delle somme eccedenti l'equo canone, rilevando la genericità delle esigenze abitative transitorie indicate nel contratto e ponendo a carico del locatore l'onere di provare l'effettiva sussistenza delle medesime) (Cass. 1936/1997).

Il termine semestrale entro il quale, a norma dell'art. 79, comma 2, l. n. 392 del 1978, il conduttore deve proporre, a pena di decadenza, l'azione di ripetizione delle somme eventualmente corrisposte al locatore in eccedenza rispetto a quanto previsto dalla legge, decorre dalla "riconsegna dell'immobile locato",



intendendosi per tale la materiale riconsegna dell'immobile, e non già la cessazione dei rapporti giuridici intercorrenti tra il locatore ed il conduttore (conseguita, nella specie, alla alienazione dell'immobile a terzi da parte del primo di detti soggetti) (*Cass. 11185/1995*).

Il termine semestrale per l'azione di ripetizione delle somme indebitamente corrisposte dal conduttore, previsto dall'art. 79 della l. 27 luglio 1978 n. 392, decorre dalla data in cui l'immobile viene posto concretamente nella effettiva disponibilità del locatore, anche se tale data non coincide con quella eventualmente stabilita tra le parti per il rilascio (*Cass. 2205/1994*).

5. Nullità della clausola determinativa di canone eccessivo: schema di locazione ex art. 2, comma 3 L. 431/98 e schema di locazione ex art. 2, comma 1 L. 431/98.

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392 del 1978 ma veri e propri aumenti del canone deve ritenersi nulla ex art. 79, primo comma, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello previsto dalla norma, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti. Il diritto del conduttore a non erogare somme eccedenti il canone legalmente dovuto (corrispondente a quello pattuito, maggiorato degli aumenti c.d. Istat, se previsti) sorge nel momento della conclusione del contratto, persiste durante l'intero corso del rapporto e può essere fatto valere, in virtù di espressa disposizione di legge, dopo la riconsegna dell'immobile, entro il termine di decadenza di sei mesi (*Cass. 2932/2008*).

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo, è legittima la clausola contrattuale che preveda la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, ovvero preveda variazioni in aumento in relazione ad eventi oggettivi predeterminati nel contratto, ma indipendenti dalle variazioni annue del potere di acquisto della moneta (*Cass. 4210/2007*).

In tema di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 legge n. 392 del 1978, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla, ex



art. 79, 1° comma, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello previsto dalla norma. La configurabilità di tale aumento non dovuto è rimessa all'apprezzamento di fatto del giudice di merito, che è censurabile in sede di legittimità nella sola ipotesi di incongrua motivazione (*Cass. 2902/2007*)

In tema di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 legge n. 392 del 1978 ma veri e propri aumenti del canone deve ritenersi nulla ex art. 79, 1° comma, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello previsto dalla norma, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti (*Cass. 8410/2006*)

In base al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione è legittima la clausola con cui venga pattuita la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per successive frazioni di tempo nell'arco del rapporto, ancorandolo ad elementi predeterminati ed idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale del tutto indipendenti dalle variazioni annue del potere d'acquisto della moneta ovvero con giustificata riduzione del canone per un limitato periodo iniziale (*Cass. 10500/2006*).

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 l. 27 luglio 1978 n. 392, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla ex art. 79, comma 1, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello legislativamente previsto, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti (*Cass. 10286/2001*).

In relazione al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, la clausola convenzionale che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, per essere "secundum legem" (art. 32 e 79 della legge sull'equo canone) deve chiaramente riferirsi ad elementi predeterminati, desumibili dal contratto, ed idonei ad influire sull'e-



equilibrio economico del rapporto, in modo autonomo dalle variazioni annue del potere di acquisto della lira; mentre è “*contra legem*” e come tale radicalmente nulla per violazione della norma imperativa se costituisce un espediente diretto a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, con conseguente squilibrio del rapporto sinallagmatico e violazione dei limiti quantitativi previsti dal sistema normativo. L'interpretazione di tale clausola deve pertanto tener conto dell'intero contesto delle clausole contrattuali ed anche del comportamento contrattuale ed extracontrattuale delle parti contraenti (*Cass. 1070/2000*).

Con riguardo alle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, la pattuizione di un canone inferiore a quello equo è lecita, quale espressione del potere di autonomia contrattuale, ove risulti in modo non equivoco la volontà di derogare ai criteri legali fissati dall'art. 12 della l. n. 392 del 1978, il quale, limitandosi a stabilire l'ammontare massimo del canone locativo, consente alle parti di accordarsi su di un qualsiasi canone inferiore. In presenza poi di detta chiara volontà delle parti, il locatore non può chiedere la determinazione del canone in sostituzione di quello indicato in concreto. Pertanto, se le parti hanno ritenuto di far riferimento alla categoria catastale, per quanto riconosciuta espressamente inferiore a quella effettiva, ciò costituisce espressione del potere di autonomia contrattuale di determinare un canone inferiore a quello legale e, quindi, di derogare attraverso questa via ai criteri legali di determinazione del canone, con la conseguenza dell'infondatezza della domanda del locatore di adeguamento del canone con riferimento all'effettiva tipologia dell'immobile (*Cass. 3802/1998*).

L'art. 79, comma 2 l. 27 luglio 1978 n. 392 che prevede la facoltà per il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato di ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla stessa legge quale conseguenza della sanzione di nullità, prevista nel comma 1, di ogni pattuizione diretta, fra l'altro, ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli art. 1339 e 1419 c.c., pertanto le norme inderogabili attinenti alla durata del contratto ed al canone legale sono inserite di diritto nei contratti in corso in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti, senza che dalla nullità di dette clausole possa derivare la nullità dell'intero contratto (*Cass. 9464/1997*).

Con riguardo alle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, la pattuizione di un canone inferiore a quello equo - quale espressione del potere di



autonomia contrattuale – è lecita ove risulti in modo non equivoco la volontà di derogare ai criteri di cui all'art. 12 l. n. 392 del 1978 il quale, limitandosi a stabilire l'ammontare massimo del canone locativo, consente alle parti di accordarsi su di un qualsiasi canone inferiore; ne consegue che, in difetto di una chiara volontà di derogare ai criteri legali, anche il locatore può chiedere la determinazione legale del canone in sostituzione di quello indicato in contratto (*Cass. 390/1997*).

6. Nullità della clausola determinativa di canone eccessivo: schema di locazione ex art. 2, comma 1 L. 431/98.

In materia di contratti di locazione di immobili urbani destinati ad uso non abitativo la vigente normativa, contenuta nella legge 27 luglio 1978 n. 392, consente ai contraenti la libera determinazione del canone iniziale, ma vieta al locatore di pretendere il pagamento di somme, diverse dal canone o dal deposito cauzionale, a fondo perduto o a titolo di "buona entrata", che è privo di ogni giustificazione nel sinallagma contrattuale, e il relativo patto è nullo ai sensi dell'art. 79 della citata legge (perché diretto ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni in materia), anche se stipulato dal locatore non con il conduttore, ma con un terzo, che, ai sensi degli artt. 1421 e 2033 cod. civ., potrà far valere la nullità del patto e pretendere la restituzione delle somme indebitamente pagate, purché sia accertato un collegamento tra l'accordo e il contratto di locazione, la cui conclusione era condizionata all'attribuzione patrimoniale non giustificata ad altro titolo. Accertare la natura, l'entità, le modalità e le conseguenze del collegamento negoziale realizzato dalle parti rientra nei compiti esclusivi del giudice di merito, il cui apprezzamento non è sindacabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici. Peraltro, il solo presupposto della diversità dei soggetti parti del contratto di locazione e dell'accordo collegato non è idoneo ad escludere l'applicabilità dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978 nei confronti del locatore, parte anche del contratto collegato con il terzo, nè comporta l'inapplicabilità del rito locatizio di cui all'art. 447 bis cod. proc. civ., trattandosi, comunque, di controversia in materia di locazione, avente ad oggetto l'accertamento di un vantaggio indebito del locatore in relazione ad uno specifico contratto di locazione (*Cass. 25274/2008*).

In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, ferma la libera determi-



nabilità dell'entità del canone, sono nulle le clausole con le quali le parti convengono che tanto il pagamento anticipato del canone quanto il versamento del deposito cauzionale siano dovuti per un ammontare superiore al limite legale delle tre mensilità, attribuendo per l'effetto al locatore un vantaggio superiore rispetto a quello previsto dalla legge; in particolare, le clausole del primo tipo sono potenzialmente idonee ad eludere sia il meccanismo di aggiornamento del canone sia l'esatta quantificazione del deposito cauzionale (*Cass. 14470/2008*). In tema di contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, anche se, ai sensi della l. n. 392 del 1978, il canone può essere liberamente determinato dai contraenti, non è consentito al locatore di pretendere il versamento di ulteriori somme diverse dal canone (nella specie, richieste) le quali, non avendo giustificazione nel sinallagma contrattuale, incorrono nella sanzione di nullità prevista dal 1° comma dell'art. 79 della citata legge dell'equo canone (*Cass. 1936/1987*).

7. Clausole concernenti la rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

In tema di locazioni di immobili urbani ad uso non abitativo, devono ritenersi nulle, ai sensi dell'art. 79 L. 27 luglio 1978, n. 392, le pattuizioni, contestuali alla stipulazione del contratto, volte a limitare i diritti che la citata legge attribuisce al conduttore, poiché solo successivamente alla stipulazione stessa il conduttore può unilateralmente rinunciarvi, ovvero pattiziamente concordarne con il locatore la limitazione (*Cass. 10270/1995*).

8. Clausole concernenti la seconda scadenza del contratto.

La clausola con cui, nello stipulare un contratto di locazione di immobile per uso abitativo, le parti stabiliscono che alla scadenza (fissata in conformità alla normativa vigente) esse non intendono rinnovare il contratto, quando è formulata in modo tale da far conoscere inequivocabilmente al conduttore che, alla scadenza, il rapporto locativo cesserà anche in mancanza di ulteriore disdetta ai sensi dell'art. 3 l. n. 392 del 1978, è valida e produce l'effetto voluto dalle parti (*Cass. 5314/1995*).

9. Clausole relative alla transitorietà o alla finalità turistica della locazione.

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, allorché sia accertato che il contratto non avesse natura transitoria, in mancanza di ogni riferimento



in esso ad esigenze aventi tale carattere, rimanendo perciò soggetto alla misura del canone equo, ai sensi della legge 27 luglio 1978 n. 392 (applicabile “ratione temporis”), il giudice, adito con la domanda di ripetizione di cui all’ art. 79 della stessa legge n. 392, ove non sia contestato l’avvenuto pagamento delle somme indicate nel ricorso, deve determinare il corrispettivo legalmente dovuto e stabilire quanto il conduttore abbia versato in eccesso (Cass. 4242/2013).

L’interposizione fittizia di persona postula la partecipazione all’accordo simulatorio non solo del soggetto interponente e di quello interposto, ma anche del terzo contraente, chiamato ad esprimere la propria adesione all’intesa raggiunta dai primi due (contestualmente od anche successivamente alla formazione dell’accordo simulatorio), onde manifestare la volontà di assumere diritti ed obblighi contrattuali direttamente nei confronti dell’interponente, secondo un meccanismo effettuale analogo a quello previsto per la rappresentanza diretta. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto esente da vizi la sentenza di merito che aveva escluso la configurabilità di una interposizione fittizia, a fronte di un contratto di locazione in cui la locatrice riteneva che il legale rappresentante della società conduttrice avrebbe occupato l’immobile locato in tale qualità, come risultante dal contratto, e non in proprio) (Cass. 8843/2007).

In materia di locazioni di immobili urbani disciplinate dalla legge n. 392 del 1978, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva, costituita dalla utilizzazione dell’immobile per esigenze abitative stabili e primarie, e la realtà apparente, consistente nella stipulazione di una locazione per uso diverso da quello abitativo (nella specie per uso ufficio), possa assumere rilevanza giuridica è necessario che sussistano gli estremi della simulazione relativa, configurabile nel caso in cui risulti solo formale la volontà delle parti di concludere una locazione per uso ufficio e sia dimostrata la volontà di entrambe di concludere il contratto dissimulato, potendo la relativa prova essere offerta anche per testimoni e per presunzioni, data l’illiceità della clausola simulata. Pertanto, l’intento del solo conduttore di adibire l’immobile ad uso abitativo, in contrasto con la destinazione stabilita dal contratto, resta circoscritto entro i confini di una irrilevante riserva mentale; l’eventuale dimostrazione che il locatore era a conoscenza della finalità locativa concretamente perseguita dal conduttore non può sostituire il consenso del medesimo alla stipula del negozio dissimulato, ma costituisce soltanto un elemento utilizzabile dal giudice di merito allo scopo di accertare, in relazione alle circostanze del caso concreto, la simulazione del contratto di



locazione apparente e la conclusione del contratto dissimulato (*Cass. 614/2003*). Il conduttore il quale deduca la obiettiva inesistenza delle esigenze abitative transitorie menzionate nel contratto e di avere corrisposto, per effetto dell'inesistenza dichiarata, un canone locativo superiore a quello legale, e chieda la restituzione di quanto pagato in eccedenza, ha l'onere di provare che il locatore, in base alla obiettiva situazione di fatto da lui conosciuta al momento della conclusione del contratto, era in grado di valutare l'inesistenza della situazione ivi dedotta allo scopo di eludere la normativa sull'equo canone (*Cass. 4727/2001*).

Il conduttore il quale deduca l'obiettiva inesistenza delle esigenze abitative transitorie menzionate nel contratto e di avere corrisposto per effetto della inesistenza dichiarata un canone di locazione superiore a quello legale e chieda la restituzione di quanto pagato in eccedenza, ha l'onere di provare che il locatore in base alla obiettiva situazione di fatto da lui conosciuta al momento della conclusione del contratto era in grado di valutare l'inesistenza della situazione ivi dedotta allo scopo di eludere la normativa sull'equo canone. (Nella specie in punto di fatto era stato accertato che il conduttore aveva la disponibilità di altra abitazione nello stesso comune di residenza destinata tale abitazione alle sue esigenze primarie) (*Cass. 724/2001*).

La l. n. 392 del 1978, articolando tre sottotipi di locazioni ad uso abitativo - e cioè: a) le locazioni per esigenze abitative stabili e primarie (assoggettate alla durata legale quadriennale e all'equo canone, in relazione alla rilevanza sociale primaria del bisogno che soddisfano); b) le locazioni per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio e di lavoro (meritevoli, anch'esse, di particolare tutela ed escluse solo dal vincolo di durata); c) le locazioni per esigenze abitative non stabili e primarie (escluse del tutto dai vincoli menzionati) - riconosce al proprietario di un immobile la facoltà di offrire il bene in locazione per il soddisfacimento di esigenze abitative transitorie. D'altra parte, la dichiarazione di parziale illegittimità costituzionale dell'art. 80 della medesima legge (Corte cost., sent. n. 185 del 1988) esclude che il principio della corrispondenza tra effettiva destinazione dell'immobile e regime giuridico applicabile al rapporto locatizio possa trovare applicazione in contrasto con la volontà negoziale del locatore relativa alla determinazione del tipo di locazione. Conseguentemente, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva e la stipulazione di una locazione per esigenze transitorie possa assumere rilevanza giuridica è necessario che sussistano gli estremi della simulazione relativa, configurabile



nel caso in cui, a causa della conoscenza che anche il locatore abbia della effettiva esigenza del conduttore di destinare l'immobile a stabile abitazione, risulti solo formale la volontà di entrambe le parti di concludere una locazione transitoria. L'onere di provare l'accordo simulatorio grava sul conduttore, il quale, peraltro, ha la facoltà di ricorrere anche alla prova per testimoni (e, quindi, anche a quella per presunzioni) poichè la prova tende a far valere l'illiceità delle dissimulate clausole "contra legem" (art. 79, comma 1, l. n. 392 del 1978 cit. e art. 1417 c.c.), salvi gli ampi poteri istruttori esercitabili d'ufficio dal giudice, a norma del comma 3 dell'art. 447 bis c.p.c., introdotto dalla l. n. 353 del 1990 (Cass. 6971/2000).

In tema di locazioni abitative a carattere transitorio il proposito unilaterale ed inespresso dell'aspirante conduttore di adibire a propria stabile abitazione l'immobile che gli venga offerto in locazione a titolo transitorio configura una riserva mentale del tutto irrilevante. Ne consegue che la nullità ai sensi dell'art. 79 della l. n. 392 del 1978 delle clausole concernenti la misura del canone e la durata del rapporto, contenute in un contratto di locazione che appaia stipulato per sopperire ad esigenze abitative di carattere transitorio, può essere ritenuta soltanto ove consti l'accordo dei contraenti inteso a simulare tale apparenza negoziale e cioè a dissimulare una locazione intesa a soddisfare esigenze abitative stabili, perchè soltanto in questo caso può ritenersi che la dichiarata "transitorietà" della locazione costituisca il mezzo concordemente previsto dai contraenti per eludere le norme più favorevoli al conduttore dettate dalla stessa legge in via generale (Cass. 4802/1999).

Qualora un contratto di locazione abitativo sia stato stipulato con la previsione di un uso transitorio, il conduttore che assuma la nullità ex art. 79 l. 27 luglio 1978 n. 392 di tale clausola per inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze abitative, deve dimostrare che le reali esigenze abitative erano ragionevolmente apprezzabili dal locatore in base all'obiettivo situazione di fatto da quest'ultimo conosciuta al momento della conclusione del contratto, non potendo altrimenti rilevare contro il locatore nè le situazioni di fatto occultate dal conduttore, nè la riserva mentale di costui di non accettare la clausola (Cass. 4377/1999).

Una volta escluso che le parti abbiano, simulando un contratto di locazione volto a soddisfare esigenze abitative transitorie (nella specie di natura turistica, per la durata di un anno) ai sensi dell'art. 1, comma 2, l. n. 392 del 1978, dissi-



mulato una locazione abitativa ordinaria, la rinnovazione tacita del contratto, non comporta in se stessa, anche se reiterata, la soggezione della locazione alla disciplina di cui all'art. 1, comma 1, della stessa legge in ordine alla durata almeno quadriennale del rapporto, dovendo il giudice esaminare se le parti abbiano inteso, anche se sol per "facta concludentia", rinnovare il contratto originario per soddisfare le stabili e continuative esigenze abitative del conduttore. In ogni caso, allorchè tali esigenze attengano a motivi di lavoro o di studio, il contratto resta sottratto alla disciplina della l. n. 392 del 1978 quanto alla durata della locazione (art. 1, comma 2), rimanendovi invece soggetto per il regime della determinazione legale del canone (art. 26, comma 1, lett. a) (*Cass. 6990/1997*).

Il conduttore il quale deduca la obiettiva inesistenza delle esigenze abitative transitorie menzionate nel contratto e di avere corrisposto, per effetto dell'esistenza dichiarata un canone locativo superiore a quello legale, e chiedo la restituzione di quanto pagato in eccedenza, ha l'onere di provare che il locatore, in base alla obiettiva situazione di fatto da lui conosciuta al momento della conclusione del contratto, era in grado di valutare l'inesistenza della situazione ivi dedotta allo scopo di eludere la normativa sull'equo canone (*Cass. 4230/1999*).

Ai fini della corretta qualificazione della effettiva esigenza del conduttore in termini di stabilità o, viceversa, di mera transitorietà dell'uso abitativo, non può ritenersi esaustivo il ricorso al solo criterio obbiettivo dell'accertamento della situazione locativa venutasi, di fatto, ad instaurare a seguito della stipulazione del contratto, occorrendo, viceversa, condurre l'indagine di merito anche secondo il criterio soggettivo della relativa consapevolezza del locatore (*Cass. 10797/1997*).

Qualora un contratto di locazione abitativo sia stato stipulato con la previsione di un uso transitorio, il conduttore che assuma la nullità ex art. 79 l. 27 luglio 1978 n. 392 di tale clausola per inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze abitative, deve dimostrare che questa inesistenza era ragionevolmente apprezzabile dal locatore in base all'obbiettiva situazione di fatto da quest'ultimo conosciuta al momento del contratto, non potendo altrimenti rilevare contro il locatore nè situazioni di fatto occultate dal conduttore, nè la riserva mentale di costui di non accettare la clausola (*Cass. 7923/1997*).

Qualora, nella stipulazione di un contratto di locazione per uso abitativo soltanto transitorio (art. 26 l. n. 392 del 1978), sussista un intento elusivo soltanto



unilaterale “ex latere conductoris”, nel senso che questi, pur intendendo adibire l’immobile ad abitazione primaria e stabile, abbia accettato la proposta di locazione transitoria formulatagli dal locatore (rappresentando, conseguentemente, a quest’ultimo le proprie esigenze abitative in termini di mera occasionalità e saltuarietà), detto intento è e resta inevitabilmente circoscritto entro i confini di una (irrilevante) riserva mentale, ovvero è destinato a concretizzare, ricorrendone i requisiti, una ipotesi di dolo del conduttore, ex art. 1439, tale da legittimare il locatore a richiedere l’annullamento del contratto, non potendosi legittimamente sostenere, per effetto della sentenza della Corte cost. n. 185 del 1988 (in virtù della quale al locatore è riconosciuto il diritto alla risoluzione del contratto entro l’anno dall’avvenuto mutamento di destinazione con decorrenza dalla data della sua effettiva conoscenza e non a prescindere da essa) che ciò che rileva, in subiecta materia, è esclusivamente l’elemento oggettivo della effettiva destinazione dell’immobile (*Cass. 6145/1997*).

È valida la previsione contrattuale sulla transitorietà della locazione ad uso abitativo ove non risulti che la mancanza dell’esigenza abitativa transitoria del conduttore era ragionevolmente conoscibile dal locatore con l’uso della normale diligenza (nella specie la Cassazione ha precisato che la norma dell’art. 79 l. n. 392 del 1978, non comporta una deroga ai principi dell’affidamento e della buona fede contrattuale (*Cass. 11917/1995*)).

La natura transitoria delle esigenze abitative del conduttore, che comporta l’esclusione della locazione dalla sfera di applicazione delle norme della l. 27 luglio 1978, n. 392, deve essere desunta non dal termine di durata della locazione stabilito dalle parti ma dalla natura della esigenza abitativa che, nelle locazioni transitorie, in quanto diversa da quella della normale e continuativa dimora, comporta una permanenza solo precaria e saltuaria del conduttore nell’immobile, assumendo carattere eccezionale e temporaneo (nella specie, trattavasi di locazione di appartamento utilizzato da una coppia per incontri saltuari che il giudice di merito aveva ritenuto non transitoria solo a causa del termine quinquennale di durata convenzionalmente stabilito) (*Cass. 2371/1992*).

Art. 14.

(Disposizioni transitorie e abrogazione di norme)

1. In sede di prima applicazione dell’articolo 4 della presente legge, non trova ap-



plicazione il termine di novanta giorni di cui al *comma 2 del medesimo articolo 4*.

2. Con l'attuazione del *decreto legislativo 19 febbraio 1998, n. 51*, nell'*articolo 6* e nell'*articolo 13, comma 5*, della presente legge al pretore si intende sostituito il tribunale in composizione monocratica e al tribunale il tribunale in composizione collegiale.

3. Sono abrogati l'*articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 8 agosto 1992, n. 359*, nonché gli *articoli 1-bis, 2, 3, 4, 5 e 8 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 21 febbraio 1989, n. 61*.

4. Sono altresì abrogati gli *articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 78, 79*, limitatamente alle locazioni abitative, e *83 della legge 27 luglio 1978, n. 392*, e successive modificazioni.

5. Ai contratti per la loro intera durata ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data.

SOMMARIO: 1. Il regime transitorio della L. 431/1998 – 2. Contratti in corso con canone ultralegale

1. Il regime transitorio della L. 431/1998.

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, l'ultimo comma dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza di questa legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare, ma che non ha fatto, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina; laddove, invece, la disdetta sia comunque intervenuta tempestivamente, pur se non sostenuta da alcuna particolare esigenza del locatore, come consentito dall'art. 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il contratto resta soggetto alla disciplina previgente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 14 della citata legge n. 431 del 1998. Pertanto solo se il locatore, dopo l'entrata in vigore della nuova disciplina, si trova nella possibilità di comunicare la disdetta e non lo fa, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina integralmente e quindi anche con riferimento alla doppia durata quadriennale: pure in tale ipotesi, infatti, il locatore conserva in pieno la facoltà di scegliere se dare o meno la disdetta in relazione alla legislazione vigente al momento della scelta, con tutti i presupposti e tutte le conseguenze giuridiche dettate da tale



legislazione (*Cass. 14866/2013*).

L'art. 2, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in riferimento ai contratti di locazione abitativa stipulati, anteriormente alla sua entrata in vigore, ai sensi dell'art. 11, comma 2, del d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1992, n. 359 (cosiddetti contratti con patti in deroga), deve essere interpretato nel senso che la rinnovazione tacita - la quale, determina la ricaduta del contratto nel regime di cui all'art. 2, comma 1, della predetta legge n. 431 del 1998 - si identifica nella scadenza del secondo periodo di durata del contratto, in relazione al quale il locatore poteva inviare disdetta immotivata ai sensi dell'art. 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e non nella scadenza del primo periodo di durata convenzionale, in relazione al quale il locatore poteva provocare la cessazione solo con diniego motivato (*Cass. 11138/2013*).

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, l'art. 2, comma 6, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 va interpretato nel senso che, tra i contratti stipulati prima della sua entrata in vigore, sono soggetti alla nuova disciplina, anche con riferimento alla doppia durata quadriennale, solo quelli che vedono realizzato il presupposto della rinnovazione nel vigore della nuova legge e, quindi, solo quelli per i quali il termine utile per la comunicazione della disdetta da parte del locatore è venuto a scadenza in epoca successiva al 30 dicembre 1998 e tale disdetta non è stata data, sicché la rinnovazione si è verificata nella vigenza della nuova legge (*Cass. 7985/2010*).

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, le norme transitorie di cui all'art. 14, l. n. 431/1998 consentono l'applicazione delle norme previgenti, ai contratti in corso «per la loro intera durata» e «ad ogni effetto»; la disdetta è pertanto legittimamente effettuata alla stregua delle meno gravose regole di cui all'art. 3, l. n. 392/1978 anche nel caso in cui il termine per effettuarla scada dopo l'entrata in vigore della l. n. 431/1998. Pertanto, l'art. 2, ult. co., l. n. 431/1998 va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza della nuova legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare - ma che non ha fatto - anche in base alle vecchie regole, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina; laddove, invece, la disdetta sia comunque intervenuta tempestivamente, pur se non sostenuta da alcuna particolare esigenza del locatore, come consentito dall'art. 3, l. n. 392/1978, il contratto resta soggetto alla disciplina previgente ai sensi dell'art. 14, ult. co., l. n. 431/1998 (*Cass. 15005/2008*).



L'art. 2, comma sesto, della legge n. 431 del 1998, in riferimento ai contratti di locazione abitativa stipulati, anteriormente all'entrata in vigore della di legge, ai sensi dell'art. 11, comma secondo del d.l. n. 333 del 1992, convertito con modificazioni nella legge n. 359 del 1992 (cosiddetti contratti con patti in deroga), deve essere interpretato nel senso secondo cui la rinnovazione tacita che, se verificata, determina la ricaduta del contratto nel regime di cui all'art. 2, comma primo, della nuova legge si identifichi nella scadenza del secondo periodo di durata del contratto, in relazione al quale il locatore poteva inviare disdetta immotivata ai sensi dell'art. 3 della legge n. 392 del 1978 e non nella scadenza del primo periodo di durata convenzionale, in relazione al quale il locatore poteva provocare la cessazione solo con diniego motivato (*Cass. 8943/2008*).

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, ai sensi del combinato disposto degli articoli 2, sesto comma, e 14, quinto comma, della legge n. 431 del 1998, la nuova normativa di cui alla legge citata, che prevede la necessità di una disdetta qualificata per la cessazione del rapporto alla prima scadenza successiva alla data della sua entrata in vigore, si applica unicamente ai contratti in corso già rinnovatisi tacitamente a tale data, avendo il legislatore inteso equiparare i contratti da ultimo indicati ai contratti stipulati dopo l'entrata in vigore della legge. Ne consegue che ai contratti non rinnovatisi o non ancora rinnovatisi alla data di entrata in vigore della nuova legge continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti, con possibilità, per il locatore, di riavere il godimento dell'immobile locato mediante semplice disdetta (*Cass. 8090/2008*).

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, le norme transitorie di cui all'art. 14 legge 431/98 consente l'applicazione delle norme previgenti, ai contratti in corso "per la loro intera durata" e "ad ogni effetto"; la disdetta è pertanto legittimamente effettuata alla stregua delle meno gravose regole di cui all'art. 3 della legge 392 del 1978 anche nel caso in cui il termine per effettuarla scada dopo l'entrata in vigore della legge 431 del 1998. Pertanto, l'art. 2, ultimo comma, della legge 431 del 1998 va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza della nuova legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare - ma che non ha fatto - anche in base alle vecchie regole, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina; laddove, invece, la disdetta sia comunque intervenuta tempestivamente, pur se non sostenuta da alcuna particolare esigenza del locatore, come consentito dall'art. 3 della legge n. 392 del 1978, il contratto resta soggetto alla disciplina previgente



ai sensi dell'art. 14, ultimo comma, della legge n. 431 del 1998 (*Cass. 17995/2007*). Il contratto di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo per il soddisfacimento di esigenze transitorie non può ritenersi incompatibile con l'istituto della rinnovazione tacita ex art. 1597 c.c., se dalle circostanze di fatto non risulti, tra le parti, una volontà novativa rispetto all'originaria convenzione negoziale, con relativa modificazione della fattispecie legale tipica da locazione transitoria a locazione abitativa primaria (*Cass. 4472/2001*).

2. Contratti in corso con canone ultralegale.

Qualora le parti di una locazione abitativa già regolata dalla l. n. 392 del 1978, dopo l'entrata in vigore della l. n. 431 del 1998 abbiano lasciato tacitamente rinnovare per mancata disdetta il contratto, esso rimane regolato, quanto alla durata, dalle disposizioni di detta legge e quanto al canone da quelle della l. n. 392 del 1978, ivi compreso l'art. 79 della stessa legge. Tale effetto infatti non dipende da una scelta irragionevole del legislatore ma dall'inerzia del locatore il quale, pur potendo dare disdetta, lascia che il contratto si rinnovi (*Cass. 19231/2015*). In tema di locazioni ad uso abitativo, la rinnovazione tacita di un contratto con canone ultralegale, intervenuta successivamente all'entrata in vigore della legge 9 dicembre 1998 n. 431, legittima il conduttore ad esercitare l'azione prevista dall'art. 79 della legge 27 luglio 1978 n. 392, onde ottenere l'applicazione del canone cd. equo, determinato ai sensi degli artt. 12 e ss. della citata legge n. 392, a decorrere dall'origine del contratto e fino alla sua naturale scadenza, ivi compreso il periodo successivo alla rinnovazione tacita avvenuta nel vigore della legge n. 431 del 1998, con sostituzione imperativa del canone convenzionale ai sensi dell'art. 1339 cod. civ (*Cass. 3596/2015*).

Nell'ipotesi di pendenza alla data di entrata in vigore della L. 9 dicembre 1998, n. 431, di un contratto di locazione ad uso abitativo con canone convenzionale ultralegale rispetto a quello c.d. equo previsto dagli artt. 12 ss. L. 27 luglio 1978, n. 392, qualora sia intervenuta la sua rinnovazione tacita ai sensi dell'art. 2, comma 6, della stessa legge n. 431 del 1998, il conduttore, nonostante l'abrogazione dell'art. 79, L. n. 392 del 1978 - verificatasi per effetto della cessazione della sua ultrattività fino al momento della rinnovazione per il periodo in corso, cui allude l'art. 14, comma 5, L. n. 431 del 1998 -, può esercitare l'azione prevista dall'art. 79 suddetto, diretta a rivendicare l'applicazione, al contratto, del canone legale e la sua sostituzione imperativa, ai sensi dell'art. 1339 c.c.,



al pregresso canone convenzionale illegittimamente pattuito, fin dall'origine. Tale sostituzione, in ipotesi di accoglimento dell'azione, dispiega i suoi effetti anche con riferimento al periodo successivo alla rinnovazione tacita avvenuta nella vigenza della legge n. 431 del 1998 (*Cass. 12996/2009*).

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, l'abrogazione degli artt. 12 e seguenti e 79 della legge n. 392 del 1978 disposta dall'art. 14 della legge n. 431 del 1998 produce i suoi effetti nei riguardi dei rapporti di locazione stipulati o rinnovati successivamente all'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998 ai sensi dei commi 1 e 3 dell'art. 2 della stessa, mentre, per i rapporti stipulati in precedenza e per tutta la loro durata - e, comunque, sino all'esaurimento dei loro effetti - continuano ad applicarsi, in virtù del comma 5 dell'art. 14 della legge n. 431 del 1998, le norme in materia di locazione vigenti anteriormente all'entrata in vigore di tale legge. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto applicabile il riportato principio anche ad un contratto sorto sotto il regime normativo della legge n. 392 del 1978, cessato prima dell'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998 e che non aveva, tuttavia, esaurito a tale ultima data i suoi effetti, in quanto gli stessi, ai sensi dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, ancora vigente alla data di cessazione della locazione, si erano esauriti solo sei mesi dopo il rilascio dell'immobile da parte della conduttrice) (*Cass. 26431/2008*).

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, le norme transitorie di cui all'art. 14 legge 431/98 consente l'applicazione delle norme previgenti, ai contratti in corso "per la loro intera durata" e "ad ogni effetto"; la disdetta è pertanto legittimamente effettuata alla stregua delle meno gravose regole di cui all'art. 3 della legge 392 del 1978 anche nel caso in cui il termine per effettuarla scada dopo l'entrata in vigore della legge 431 del 1998. Pertanto, l'art. 2, ultimo comma, della legge 431 del 1998 va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza della nuova legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare - ma che non ha fatto - anche in base alle vecchie regole, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina; laddove, invece, la disdetta sia comunque intervenuta tempestivamente, pur se non sostenuta da alcuna particolare esigenza del locatore, come consentito dall'art. 3 della legge n. 392 del 1978, il contratto resta soggetto alla disciplina previgente ai sensi dell'art. 14, ultimo comma, della legge n. 431 del 1998 (*Cass. 17995/2007*).



Art. 15.

(Copertura finanziaria)

1. *All'onere derivante dall'attuazione dei commi da 1 a 5 dell'articolo 8, valutato in lire 4 miliardi per l'anno 1999 e in lire 420 miliardi a decorrere dall'anno 2000, si provvede mediante utilizzo delle proiezioni per i medesimi anni degli stanziamenti iscritti, ai fini del bilancio triennale 1998-2000, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente "Fondo speciale " dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica per l'anno finanziario 1998, allo scopo parzialmente utilizzando, quanto a lire 4 miliardi per l'anno 1999 e quanto a lire 299 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo al Ministero dei lavori pubblici, nonché, quanto a lire 107 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo alla Presidenza del Consiglio dei ministri e, quanto a lire 14 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo al Ministero di grazia e giustizia.*

2. *Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio. La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.*



