

Civile Sent. Sez. 2 Num. 12742 Anno 2026
Presidente: FALASCHI MILENA
Relatore: VARRONE LUCA
Data pubblicazione: 05/05/2026

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MILENA FALASCHI Presidente

Dott. GIUSEPPE TEDESCO Consigliere

Dott. ANTONIO SCARPA Consigliere

Dott. RICCARDO GUIDA Consigliere

Dott. LUCA VARRONE Rel. Consigliere

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 23/10/2025

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 3759/2020 R.G. proposto da:

[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio dell'avvocato MARCELLO
MAGNANO SAN LIO che la rappresenta e difende unitamente
all'avvocato FRANCESCO MAUCERI;

- ricorrente -

contro

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo
studio dell'avvocato SALVATORE VITTORIO, rappresentato e difeso
dall'avvocato GIOVANNI ALTAVILLA;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

Avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO CATANIA n. 2420/2019 depositata il 06/11/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/10/2025 dal Consigliere LUCA VARRONE;

Udito il Sostituto Procuratore generale in persona del dott. CARMELO CELENTANO che ha concluso per l'accoglimento del primo motivo di ricorso con assorbimento dei restanti e rigetto del ricorso incidentale;

uditi gli avvocati MARCELLO MAGNANO SAN LIO e FRANCESCO MAUCERI per la ricorrente e SALVATORE VITTORIO per il controricorrente;

FATTI DI CAUSA

1. Il Tribunale di Catania, in accoglimento della domanda proposta dal [REDACTED]

[REDACTED] lo dichiarava proprietario della terrazza di copertura dell'edificio condominiale in base al regolamento contrattuale del condominio (art. 6) registrato il 12.12.1963 al n. 6931 e trascritto ai nn. 5004/4444 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania e di conseguenza accertava che il manufatto edificato dalla convenuta insisteva su superficie di proprietà condominiale. Il Tribunale, inoltre, dichiarava che [REDACTED] godeva dell'uso e del calpestio esclusivo della terrazza di copertura dell'edificio condominiale che costituiva pertinenza dell'appartamento di sua proprietà, sito al piano nono interno 21, scala B e dichiarava che in base al citato regolamento contrattuale del condominio (art 6) sulla terrazza di copertura era inibita qualsiasi sopraelevazione e di conseguenza dichiarava che il manufatto eseguito dalla convenuta era violativo di tale regolamento ed era costruito senza il rispetto

delle distanze legali; condannava la parte convenuta alla demolizione del manufatto e alla riduzione in pristino.

2. [redacted] interponeva appello avverso tale pronuncia.

3. Il [redacted]

[redacted] resisteva al gravame e ne chiedeva il rigetto.

4. La Corte d'Appello di Catania, in parziale accoglimento dell'impugnazione ed in riforma della sentenza gravata, dichiarava il difetto di legittimazione attiva del [redacted]

[redacted] in ordine alla domanda di accertamento della proprietà e dei diritti di uso relativi alla terrazza di copertura del fabbricato condominiale, mentre confermava il capo della sentenza relativo alla statuizione di condanna, nei confronti di [redacted] alla demolizione del manufatto da quest'ultima realizzato ed alla riduzione in pristino.

La Corte richiamava l'oggetto della domanda proposta dal Condominio e rilevava come la stessa integrasse un'azione reale, di natura petitoria, siccome volta all'accertamento della proprietà, in capo al condominio attore, del tratto di terrazza su cui la [redacted] aveva eseguito un manufatto di cui era stata chiesta la demolizione. Pertanto in applicazione della giurisprudenza consolidata in tema di condominio la Corte d'Appello ribadiva che 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 non ricompresi dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, cod. civ.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131, primo comma, cod. civ., adottata con

la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 stesso codice (Cass. Sentenza n. 40 del 08/01/2015).

Ciò posto, essendo pacifico che l'amministratore aveva agito in giudizio senza l'autorizzazione dell'assemblea, atteso il conseguente difetto di rappresentanza e di legittimazione dell'amministratore, andava dichiarata l'inammissibilità della domanda volta all'accertamento della proprietà della terrazza di copertura dell'edificio condominiale.

La Corte d'Appello rigettava, invece, il secondo motivo di gravame evidenziando che l'art. 6 del regolamento del condominio di [REDACTED] di chiara natura contrattuale, registrato il 12/12/1963 al n. 6931 e trascritto ai numeri 5004/4444, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, prima della vendita a terzi delle diverse unità immobiliari costruite dall'Impresa ing. A. Carola & C., riportava testualmente: *"Circa le terrazze di copertura rimane stabilito quanto appresso: A) Le zone della terrazza di copertura del nono piano, quadrettate in giallo nella pianta allegata alla lettera E sono di proprietà condominiale; le spese di riparazione e di ricostruzione di tali zone saranno a carico di tutti i condomini, come per legge. B) Le zone della terrazza di copertura del nono piano, quadrettate in rosso, in verde, in marrone, in arancione e in blu, e in grigio nella pianta allegata alla lettera E, sono di pertinenza rispettivamente degli appartamenti scala A piano 5°, interno 12; scala A, piano 9, interno 21; scala B, piano 9, interno 20; scala B, piano 9, interno 21; scala A, piano 4, interno 10 e scala C, piano 9, interno 20; i cui proprietari (degli appartamenti suddetti, n.d.r.) ne godranno l'uso ed il calpestio esclusivi; le spese di riparazione e ricostruzione di tali terrazze saranno a carico di tutti i condomini,*

con gli oneri come per legge a carico di coloro che godono dell'uso e del calpestio. Su tutte le terrazze di copertura di cui ai capi A e B è inibita qualsiasi sopraelevazione".

Inoltre, la Corte richiamava gli accertamenti svolti dal CTU, il quale aveva rilevato, senza contestazione da parte dell'appellante, che " quanto realizzato rappresentava certamente una costruzione e quindi una sopraelevazione della terrazza esistente, al di là che si tratti di corpo chiuso o semplice tettoia aperta su di un lato" e " ... di conseguenza che la stessa non rispettava quanto previsto all'art. 6 del suddetto regolamento di condominio"

Attesa, quindi, la chiara inosservanza da parte della [REDACTED] del regolamento di condominio, per la quale l'amministratore era tenuto *ex lege* ad attivarsi, senza la necessità di alcuna previa delibera assembleare, correttamente e condivisibilmente il primo giudice, reputata la fondatezza della domanda, aveva ritenuto che il manufatto eseguito dalla convenuta fosse violativo del regolamento condominiale, condannando la [REDACTED] *"alla demolizione del manufatto e alla riduzione al pristino stato".*

Il divieto assoluto di sopraelevazione - nella specie, stabilito dal regolamento di condominio (costituente parte integrante del contratto di acquisto dei singoli cespiti) a carico dell'ultimo piano dell'edificio era a favore tanto delle parti di proprietà comune, quanto delle unità immobiliari in proprietà esclusiva dell'edificio, avendo sostanzialmente natura di servitù *"altius non tollendi"*, e poteva essere fatto valere sia dai singoli condomini, che dal condominio (Cass. sentenza n. 10397 del 03/12/1994). Dunque, l'amministratore del condominio era legittimato senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini ad instaurare un giudizio per ottenere la rimozione di opere e manufatti realizzati da

un condomino in pregiudizio delle parti comuni dell'edificio condominiale (realizzazione di un manufatto veranda nella zona ad uso esclusivo), come, appunto, nella fattispecie, posto che una tale domanda rientrava negli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni stesse ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 4 (Corte di Cassazione Civile sez. II 30/9/2008 n. 24305).

L'argomentazione dell'appellante secondo cui l'opera, essendo stata realizzata, ai sensi e per gli effetti del comma 4° dell'art. 20 della L.R. n. 4 del 16/04/2003 e dell'art. 9 della L. R. no 37 del 10/08/1985, era precaria e non comportava aumento di superficie utile o di volume, né modificazione della sagoma della costruzione esistente non coglieva nel segno, ostandovi il rilievo del CTU secondo cui *"quanto realizzato era destinato a restare nel tempo proprio perché previsto dalla normativa invocata (L. 4/2003) e quindi non poteva che essere ritenuta costruzione non precaria"*.

Inoltre, la normativa richiamata dall'appellante, dal carattere meramente urbanistico, era finalizzata a disciplinare i rapporti con la pubblica amministrazione, senza assumere incidenza alcuna nei rapporti tra i privati.

5. [redacted] ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di sette motivi.

6. Il [redacted]
[redacted] ha resistito con controricorso e ha proposto ricorso incidentale sulla scorta di un motivo.

7. Entrambe le parti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

8. Il Procuratore Generale ha concluso per l'accoglimento del primo motivo di ricorso con assorbimento dei restanti e rigetto del ricorso incidentale.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione degli artt. 1130, 1131 e 1138 del c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c

La Corte catanese avrebbe preso in esame e deciso solo un profilo marginale e subordinato (la contestazione del diritto dell'amministratore di agire autonomamente per l'accertamento della proprietà della terrazza), omettendo di prendere in esplicita considerazione e di decidere gli assorbenti e principali aspetti e cioè la contestazione del potere e del diritto dell'amministratore di agire autonomamente anche per tutte le altre domande.

Infatti, al rigo ventitreesimo della menzionata pagina terza, in prosecuzione si legge: "il mezzo, in relazione al profilo di gravame svolto in via subordinata, è fondato" e successivamente la motivazione esamina solo il profilo circa la domanda di accertamento del diritto di proprietà che in quanto svolta autonomamente dall'amministratore in relazione alla terrazza non rientrava nei suoi poteri.

La Corte catanese avrebbe dovuto reputare esulante dall'autonomia dell'amministratore anche l'altra domanda così come quella tesa all'accertamento della proprietà della terrazza (per cui ha rettamente deciso), vertendo anch'essa su un diritto reale e cioè su quello che la stessa corte territoriale definisce di servitù "*altius non tollendi*"

La censura riguarda i poteri dell'amministratore del condominio e l'insussistenza del potere di promuovere in via autonoma e senza la deliberazione assembleare azioni attinenti al contenuto di diritti reali quali la servitù connessa ad un divieto di sopraelevazione.

Orbene la sentenza avrebbe dovuto riconoscere ed affermare il difetto di legittimazione ad agire dell'amministratore anche in relazione all'azione volta alla tutela della detta pretesa servitù ed alla rimozione della veranda in discorso, poiché anche detta azione ha ad oggetto il contenuto di un diritto reale e non rientra nel novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento la corte rileva che l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, cod. civ.) ma comporta un'indagine completa e definitiva anche sul contenuto del detto altro diritto reale. Altrettanto vale per la presunta violazione delle distanze legali, trattandosi, anche in tal caso del contenuto dei diritti reali controversi.

1.1 Il primo motivo di ricorso è infondato.

La Corte d'Appello ha accolto la domanda del condominio riguardante la violazione del regolamento condominiale che vietava la sopraelevazione delle terrazze condominiali, anche se ad uso esclusivo individuale. La tesi di parte ricorrente secondo cui l'oggetto della domanda dell'amministratore non rientrerebbe nel novero degli atti conservativi per i quali egli è legittimato ad agire senza autorizzazione dell'assemblea è infondata.

Nella giurisprudenza di questa Corte vi è una ampia casistica nella quale si è ritenuta sussistente la legittimazione ad agire dell'amministratore di condominio anche se privo dell'autorizzazione dell'assemblea, in base ad un'interpretazione estensiva dell'art. 1130, n. 4), c.c. e ciò anche con riferimento ad azioni aventi natura reale allorché la domanda abbia ad oggetto le parti comuni e si tratti di compiere atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio, potendo ricondursi l'azione alla tutela dell'interesse generale al rispetto del regolamento

condominiale o al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio.

Anche con riferimento a casi analoghi aventi ad oggetto la domanda di riduzione in pristino rispetto alla realizzazione di una sopraelevazione da parte di un singolo condomino si è riconosciuta la legittimazione ad agire dell'amministratore ex art. 1130, n. 4, c.c.. Nella specie, infatti, la domanda dell'amministratore riguardava la rimozione di una veranda con tettoia apposta su una terrazza condominiale di uso esclusivo della ricorrente. Il collegio intende dunque dare continuità ai seguenti principi di diritto: 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, primo comma, n. 4), e 1131 cod. civ., anche senza il mandato da parte dei condomini, con azione per il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno nei confronti dell'autore dell'opera denunciata e dell'acquirente della stessa (Cass. Sez. 2, 25/07/2011, n. 16230, Rv. 618786 - 01); 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. (Sez. 2, 24/07/2017, n. 18207, Rv. 645096, e Sez. 2, 12/10/2000 n. 13611, Rv. 540962).

Nello stesso senso possono richiamarsi anche altri precedenti relativi alla legittimazione dell'amministratore per violazioni del regolamento condominiale. Si è detto, infatti, che: L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma, n. 1, cod. civ.), 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, secondo comma, cod. civ., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso. (Cass. Sez. 2, 25/10/2010, n. 21841, Rv. 615541 - 01).

In particolare, con riferimento a fattispecie analoga a quella in esame si è detto che: l'art. 1127 del codice civile, disciplinante il regime legale delle sopraelevazioni, è derogabile, come emerge dall'espressa riserva contenuta nel primo comma, da una convenzione preesistente o coeva alla costituzione del condominio.

La natura contrattuale della prescrizione regolamentare che limita o vieta il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spettante al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale, ai sensi e con le limitazioni dell'art. 1127 cod. civ., prescrizione come detto assimilabile ad una "*servitù altius non tollendi*" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15504 del 06/12/2000; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7678 del 19/07/1999; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10397 del 03/12/1994) non esclude, d'altro canto, la legittimazione dell'amministratore ad agire conservativamente in confessoria. La disposizione regolamentare

che impone il divieto di sopraelevazione concorre, invero, ad integrare la disciplina delle cose comuni dell'edificio, in quanto diretta ad impedire un determinato uso del lastrico solare, sicché, in caso di violazione di tale pattuizione, l'amministratore del condominio, indipendentemente dal conferimento di uno specifico incarico con deliberazione della assemblea, ha, a norma dell'art. 1130 cod. civ., il potere di fare cessare il relativo abuso e, quindi, la relativa legittimazione processuale (Cass. 11 febbraio 1985, n. 1131).

Si è del resto già sostenuto che "la presenza di un diritto di servitù in favore indistintamente delle proprietà esclusive presenti in un edificio condominiale assoggetta il diritto stesso, sia nelle modalità di esercizio che con riguardo alle spese di gestione del bene, alla disciplina propria del condominio, la quale si estende sia alla gestione dei beni comuni che ai diritti reali su beni di uso comune connessi alla migliore utilizzazione delle proprietà" (Cass. 9 maggio 2023, n. 12259). Sicché "sussiste la legittimazione processuale dell'amministratore, essendo in gioco la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato e l'interesse comune dei partecipanti alla comunione, cioè un interesse che costoro possono vantare solo in quanto tali, in antitesi con l'interesse individuale di un singolo condomino" (Cass. 14 ottobre 2022, n. 30302).

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione ulteriore degli artt. 1130, 1131 e 1138 del c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, numero 3, c.p.c.

Secondo parte ricorrente, anche qualora si ritenesse la domanda non rientrante nell'autonomia dell'amministratore del condominio, la sua proposizione sarebbe comunque illegittima per

il contrasto con le deliberazioni adottate dai condomini, cosa che ella ribadisce, reiterando le doglianze svolte con l'appello ed anche in primo grado. La ricorrente, infatti, ha sempre eccepito che l'odierno giudizio è stato promosso, in primo grado, mediante un'iniziativa personale ed inammissibile dell'allora amministratore dott. Santo Ferlito, il quale vi diede impulso, non soltanto in assenza di apposita deliberazione condominiale ma, addirittura in contrasto con quella che il condominio stesso aveva adottato nella seduta del 17-10-2011.

La ricorrente riporta il verbale dell'assemblea del 17-10-2011 ed evidenzia che i condomini deliberarono di non promuovere l'azione con il voto contrario del citato signor Maugeri (presente per delega di altro condomino) e, dunque, con adeguata maggioranza, rilevabile anche dai millesimi di proprietà indicati nella prima pagina del verbale.

Per effetto di tale deliberazione, l'azione in discorso sarebbe stata promossa illegittimamente, per il contrasto con la deliberazione stessa e, dunque, per ulteriore violazione delle disposizioni dettate dagli artt. 1130, 1131 e 1138 del c.c. che impongono all'amministratore di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini (in particolare art. 1130, comma 1, n. 1) e non consentono, per l'azione in questione, alcuna deroga alle scelte adottate dalla sovrana assemblea dei condomini.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: Difetto di pronuncia nullità del procedimento rilevante ex artt. 112 e 360, comma 1, n. 4, c.p.c.

La censura è ripetitiva della precedente sotto il profilo dell'omessa pronuncia rispetto al relativo motivo di appello.

3.1 Il secondo e il terzo motivo di ricorso sono fondati.

Risulta dalla sentenza impugnata che la ricorrente aveva lamentato con il primo motivo di appello sia che la domanda attorea non rientrasse tra i poteri dell'amministratore di condominio sia che questi potesse promuoverla autonomamente malgrado le difformi deliberazioni in proposito adottate dall'assemblea dei condomini, ritenendo dirimente l'inderogabilità dettata dall'art. 1138, quarto comma, del c.c.

Secondo parte ricorrente, infatti, numerosi condomini (costituenti la maggioranza in base ai millesimi indicati nella prima pagina del verbale) avevano deliberato di non promuovere l'azione.

Il condominio, nel controricorso, afferma che in realtà solo una sparuta minoranza di condomini erano contro l'azione giudiziaria volta alla demolizione del manufatto apposto sulla terrazza di pertinenza della ricorrente.

Va premesso che, perché possa dirsi esistente una delibera assembleare occorre soltanto individuare strutturalmente l'espressione di una volontà riferibile alla maggioranza avente portata organizzativa (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1367 del 18/01/2023). Una deliberazione condominiale può quindi dirsi inesistente sol quando manchi un elemento costitutivo della fattispecie del procedimento collegiale. Gli eventuali vizi del relativo procedimento di convocazione, di costituzione e di documentazione dell'assemblea, come anche l'assenza del *quorum* necessario, non escludono ex se la riconducibilità della decisione al modello legale delle deliberazioni assembleari e, quindi, l'imputazione al condominio nel cui ambito viene assunta, e possono, semmai, incidere sulla qualificazione del vizio della delibera, agli effetti dell'applicabilità della disciplina di cui all'art. 1137 c.c. (Sez. 2 - , Ordinanza n. 9387 del 05/04/2023). Né, del resto, il giudice può

accertare incidentalmente che la deliberazione dell'assemblea sia stata o meno approvata con la maggioranza necessaria, in quanto una delibera adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge è annullabile e perciò, ove non impugnata dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Sez. 2 - , Sentenza n. 18003 del 01/07/2024).

Questa premessa si rende necessaria in quanto ciò che rileva in questa sede, è che la Corte d'Appello ha del tutto omesso di pronunciarsi sull'esistenza o meno di una delibera del condominio che esprimeva una volontà contraria all'azione giudiziaria nei confronti della ricorrente. Di conseguenza si impone l'accoglimento delle censure, dovendosi stabilire nel giudizio di rinvio se effettivamente l'amministratore ha ritenuto autonomamente di proporre la domanda in oggetto nonostante la volontà contraria - eventuale e da accertare - espressa dai condomini.

In proposito, infatti, deve affermarsi il seguente principio: l'assemblea, essendo provvista di una competenza generalizzata, può in ogni momento sostituirsi all'amministratore e privarlo dei suoi poteri, in base al criterio di normale revocabilità dell'incarico di cui all'art. 1129, comma 11, c.c., nonché alla luce della sindacabilità dei provvedimenti dell'amministratore con ricorso all'assemblea ex art. 1133 c.c.

Infatti, così come l'assemblea ha il potere di transigere la lite (con diverse maggioranze a seconda dell'oggetto) allo stesso tempo ha il potere di impedire il sorgere della lite stessa allorquando si tratti di diritti disponibili da parte del condominio medesimo o di rinunciarvi.

Non ignora il Collegio che in altra pronuncia si è affermato che tra gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio, rientranti nelle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 n. 4 c.c., sono ricomprese le azioni di reintegrazione del possesso dei beni condominiali e quelle, connesse, di risarcimento del danno derivante dalle lesioni del possesso di detti beni, con la conseguenza che, da un lato, l'eventuale delibera di rinuncia all'azione di reintegrazione autonomamente intrapresa dall'amministratore non vincola quest'ultimo (Cass. Sez. 2, 24/04/2023, n. 10869, Rv. 668072 - 02).

Tale pronuncia fa seguito ad altra sentenza con la quale si è affermata, invece, la vincolatività della rinuncia rispetto ad una precedente delibera di autorizzazione dell'amministratore ad agire in giudizio per l'esercizio di diritti che, ancorché riferiti alle parti comuni dell'edificio condominiale, non rientrano nella rappresentanza giudiziale attiva attribuitagli dall'art. 1131 c.c. in quanto una delibera siffatta determina l'insorgere del poterdovere dell'amministratore, ex art. 1130, n. 1, c.c., di darne attuazione (Sez. 6-2, Ord. n. 5645 *del* 21/02/2022, Rv. 664181).

La tesi della non vincolatività della rinuncia o della volontà contraria muove dal presupposto dell'inderogabilità delle norme che conferiscono la rappresentanza processuale all'amministratore.

In senso opposto, si è affermato che: 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 cod. civ. sulle attribuzioni dell'amministratore, che ha carattere suppletivo e non imperativo (Cass. Sez. 2, 08/09/1997, n. 8719, Rv. 507680 - 01).

A parere del collegio, tuttavia, la questione della rappresentanza processuale, anche quella *ex lege*, non può che esaminarsi in stretto collegamento con la situazione sostanziale fatta valere in giudizio e, dunque, dipendere dalla legittimazione inerente alla titolarità del diritto in contesa. In altri termini non può scindersi del tutto la titolarità del rapporto sostanziale, comunque spettante ai condomini, dalla legittimazione processuale dell'amministratore, il cui potere rappresentativo in ordine al rapporto dedotto in giudizio non elide il necessario collegamento tra diritto alla tutela giurisdizionale e affermazione della spettanza della posizione del diritto sostanziale.

Infatti, è un dato certo quello secondo il quale l'amministratore costituito in giudizio in rappresentanza del condominio non è parte del rapporto giuridico sostanziale oggetto di lite, egli può agire come rappresentante *ex lege* ma pur sempre facendo valere i diritti dei singoli condomini sulle parti comuni dell'edificio. A tal proposito, si è detto, che i singoli condomini che intervengono in giudizio a sostegno del condominio, rappresentato dall'amministratore, in controversia con altri condomini per la tutela dei diritti della collettività, non sono terzi rispetto al condominio, ma si identificano con tale parte in giudizio (Cass. Sez. 2, 30/06/2014, n. 14809, Rv. 631211 - 01, nello stesso senso Cass. Sez. 6, 19/11/2021, n. 35576, Rv. 662900 - 01). Di conseguenza, l'amministratore, nella sua qualità di rappresentante legale, non può autonomamente

disporre del diritto in caso di una decisione contraria dell'assemblea dei condòmini titolari del rapporto sostanziale, dovendo comunque adeguarsi alla loro volontà validamente espressa, salvo il caso in cui egli sia portatore di un proprio interesse sostanziale da far valere in giudizio anche in contrapposizione ai condomini e contro la volontà dell'assemblea.

Peraltro, nel caso si discuta di azioni relative alle parti comuni aventi natura reale, la tutela del singolo condomino dissenziente rispetto alla maggioranza si realizza attraverso la sua autonoma legittimazione ad agire, anche in caso di deliberazione contraria dell'assemblea o di rinuncia agli atti in corso di causa o di volontà di non appellare una sentenza sfavorevole. Si è ripetutamente affermato, infatti, che il singolo condomino nell'ambito del giudizio introdotto dall'amministratore di condominio a tutela delle parti comuni può spiegare intervento privando in tal modo l'amministratore della rappresentanza processuale della sua singola posizione o può proporre autonomamente impugnazione pur non essendosi personalmente costituito nel giudizio precedente.

Infatti, nei giudizi promossi dall'amministratore a tutela delle parti comuni, l'intervento del singolo condomino si connota come intervento adesivo autonomo, ovvero quale costituzione di una delle parti originarie in senso sostanziale, determinatasi a far valere le proprie ragioni direttamente e non più tramite il rappresentante comune, sicché, configurandosi un unico giudizio con pluralità di parti, si determina tra queste ultime un litisconsorzio processuale necessario (Cass. Sez. 2, 28/03/2019, n. 8695, Rv. 653486 - 01).

Il singolo condomino, dunque, a tutela del proprio diritto di comproprietario "pro quota" dei beni comuni, oltre ad avere

legittimazione concorrente e aggiuntiva rispetto a quella dell'amministratore nei giudizi in cui questi abbia già assunto legittimamente la difesa, è altrettanto legittimato a promuovere azioni (o a resistere ad azioni proposte da altri), senza che assuma a tal fine rilevanza la volontà degli altri condomini (Cass. Sez. 2, 14/06/2023, n. 16934, Rv. 668319 - 01).

Deve richiamarsi in proposito l'arresto delle Sezioni Unite di questa Corte secondo cui: Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condòmino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso (Cass. Sez. U., 18/04/2019, n. 10934, Rv. 653787 - 01).

Per questo motivo, come sopra si è fatto cenno, in caso di transazione di una lite avente ad oggetto diritti reali comuni è necessario il consenso unanime di tutti i condomini (Sez. 6-2, Ord. n. 514 del 11/01/2022 Rv. 663806 - 01) mentre in caso di lite avente ad oggetto rapporti obbligatori l'assemblea può deliberare la transazione a maggioranza e, in tal caso, la volontà dell'assemblea vincola anche il singolo condòmino, così come l'amministratore.

Dunque l'amministratore è sempre vincolato dalla volontà dell'assemblea mentre per i singoli condomini deve distinguersi tra

azioni reali a tutela delle parti comuni dove sussiste una legittimazione individuale e quelle aventi ad oggetto diritti e obblighi di altra natura nelle quali la volontà dell'assemblea vincola il singolo condomino anche in relazione alla convenienza o meno ad intraprendere, proseguire o transigere una lite. In proposito, si è detto, infatti, che l'obbligo del singolo partecipante di contribuire agli oneri condominiali derivanti dalla transazione approvata dall'assemblea con riguardo ad una lite insorta con un terzo creditore ha causa immediata non nell'efficacia soggettiva del contratto, ma nella disciplina del condominio, essendo le deliberazioni prese dall'assemblea vincolanti per tutti i condomini e dovendo questi ultimi sostenere "pro quota" le spese necessarie alle parti comuni (Cass. Sez. 2, 13/05/2022, n. 15302, Rv. 664796 - 01).

D'altra parte, anche in tema di mediazione, il recente correttivo all'attuazione della legge delega (n. 206/2021) approvato con il decreto legislativo 27 dicembre 2024 n. 216 che ha inserito l'art. 5 *ter* nel d.lgs. n. 28/2010, pur rafforzando i poteri dell'amministratore, oggi legittimato a partecipare alla procedura di mediazione sia come istante che come aderente senza la necessità di avere una delibera condominiale autorizzativa, ha comunque previsto che egli debba comunque ricorrere all'assemblea condominiale, nel caso il mediatore formuli una proposta conciliativa o nel caso si raggiunga un accordo conciliativo e vi sia un "*verbale contenente l'accordo di conciliazione*".

Infatti, secondo la disposizione letterale della norma l'assemblea condominiale è tenuta a deliberare sul verbale contenente l'accordo di mediazione, e ciò entro un termine

prestabilito. Qualora la delibera non giunga entro detto termine la conciliazione deve intendersi conclusa con mancato accordo.

Deve, dunque, affermarsi che l'amministratore non ha il potere di compiere atti contrari alla volontà dei titolari del rapporto sostanziale, né ha un autonomo interesse alla proposizione o prosecuzione del processo, sicché non è legittimato a proporre o a proseguire un giudizio contro uno o più condomini o contro terzi se l'assemblea abbia espresso un intendimento contrario o abbia deciso di rinunciarvi o di transigere la causa non sussistendo un interesse giuridico dell'amministratore a proporre o a proseguire una causa relativa alle parti comuni dell'edificio contro l'assemblea o alla quale la volontà dei condomini validamente espressa intenda rinunciare.

In altri termini, le attribuzioni gestorie dell'amministratore non possono privare l'assemblea della competenza a deliberare circa l'amministrazione delle cose comuni, dovendosi comprendere nella generalizzata competenza dell'assemblea la facoltà di non proporre, transigere o rinunciare alla lite proposta dall'amministratore, sia pure nell'ambito delle attribuzioni sostanziali dello stesso.

La Corte d'Appello, nel giudizio di rinvio, nel fare applicazione del suddetto principio dovrà valutare se, come sostenuto dalla ricorrente e contestato dalla controparte, l'assemblea dei condomini aveva effettivamente deliberato, in particolare nell'assemblea del 17 ottobre 2011, di non procedere per via giudiziaria in relazione alla sopraelevazione posta in essere dalla ricorrente medesima.

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: Omesso esame - rilevante ex art. 360, comma primo, n. 5 del c.p.c. - del fatto

(decisivo e dibattuto) consistente nella sussistenza di deliberazioni assembleari aventi ad oggetto la decisione di non promuovere il giudizio che ne occupa.

La censura è ripetitiva della precedente sotto il profilo dell'omesso esame di un fatto decisivo costituito dalla deliberazione dell'assemblea di non promuovere il giudizio.

4.1 Il quarto motivo è assorbito dall'accoglimento dei precedenti.

5. Il quinto motivo di ricorso è così rubricato: In subordine – Violazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. degli artt. 1, 11 e 12 delle Preleggi, della Cost., art.3, dell'art. 20 della 12 L.R. n 4 del 16/04/2003 e dell'art. 9 della L.R. n° 37 del 10/08/1985

La Corte territoriale, così come in precedenza aveva fatto il Tribunale, avrebbe errato nel considerare la struttura dedotta in giudizio come sopraelevazione, ovvero fabbrica assoggettabile al divieto di cui all'art.6 del regolamento condominiale ed alla disciplina sulle distanze minime di cui all'art.873 del c.c.

L'errore consisterebbe, in particolare, nel non aver ritenuto inapplicabile il divieto poiché detta struttura, consistente in una veranda aperta su un lato, realizzata, ai sensi e per gli effetti del comma 4 dell'art. 20 della L.R. n 4 del 16/04/2003 e dell'art. 9 della L.R. n. 37 del 10/08/1985 è risultata perfettamente rispettosa di tale disciplina e, per espressa previsione normativa, in deroga ad ogni altra disposizione di legge, è precaria e non comporta aumento di superficie utile o di volume, né modificazione della sagoma della costruzione esistente

Il Condominio appellato aveva sostenuto, fra l'altro, che la veranda aperta di cui si tratta non sarebbe stata conforme alla normativa in discorso e sarebbe stata abusiva e contrastante anche

con la normativa antisismica. Ed invece, il Tecnico officiato nel primo grado dell'odierno giudizio, Ing. Alessandro Paternò Raddusa, in seno alla relazione depositata il 26 settembre 2014 ha pienamente certificato ed attestato che la struttura è conforme alla detta normativa e che non viola affatto la normativa antisismica.

Sarebbe erronea l'affermazione secondo cui "la normativa richiamata dall'appellante, dal carattere meramente urbanistico, è finalizzata a disciplinare i rapporti tra i privati e la pubblica amministrazione, senza assumere incidenza alcuna nei rapporti tra i privati".

La ricorrente richiama il costante insegnamento della suprema Corte, rinnovato, fra l'altro, con la sentenza emessa dalla Sez.2^a il 4/06/2018, con n.14289.

La tettoia in esame sarebbe per legge equiparata ad una sorta di ombrellone e sarebbe anche più sicura, proprio grazie alle prescrizioni normative che ne assicurano l'ancoraggio e prevengono il pericolo di volo e precipitazione in caso di burrasche e trombe d'aria (ormai sempre più frequenti). La Corte catanese avrebbe errato nel dire che detta parificazione non sarebbe in alcun modo riferibile ai rapporti fra privati.

6. Il sesto motivo di ricorso è così rubricato: In subordine ulteriore – Violazione in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. - dell'art. 873 del c.c. e dell'art. 6 del regolamento condominiale.

Il manufatto non costituiva sopraelevazione o fabbrica mancando l'incremento di superficie e volumetria. Infatti, non si dovrebbe tener conto del criterio dell'altezza della linea di gronda ma si quello dell'aumento di volume. Anche la giurisprudenza delle Sezioni Unite, a parere della ricorrente, ha confermato che la sopraelevazione va identificata in una nuova costruzione e che "I/

criterio distintivo è, in sostanza, analogo a quello cui vien fatto ricorso, in tema di edilizia, per distinguere le ipotesi della ristrutturazione e della ricostruzione da quella della nuova costruzione". La tettoia in questione pertanto non costituirebbe una sopraelevazione atteso che essa, anche per espressa previsione della richiamata normativa speciale e regionale (in virtù della quale è stata realizzata), in deroga ad ogni altra disciplina, è precaria, non comporta aumenti di volume e di superficie, né modifiche di sagoma, non implica concessioni edilizie e non costituisce una fabbrica e cioè non contiene alcuno dei requisiti che la legge vuole per rientrare nel concetto giuridico di "sopraelevazione"

La veranda in questione non violerebbe le distanze prescritte dall'art.873 del c.c., come, invece, ha reputato la corte catanese, atteso che tale norma disciplina le distanze fra "costruzioni" e che la veranda aperta stessa non rientra in tale genere, in virtù della più volte richiamata presunzione assoluta e normativa ("in deroga ad ogni altra disposizione di legge") di assenza di aumenti di volumi e di superficie e considerato anche che non occorre alcuna concessione edilizia.

7. Il settimo motivo di ricorso è così rubricato: Difetto di pronunzia, nullità del procedimento rilevante ex artt. 112 e 360, comma 1, n. 4, c.p.c.

La censura è ripetitiva della precedente sotto il profilo della omessa pronuncia.

7.1 Il quinto, sesto e settimo motivo di ricorso che possono essere esaminati congiuntamente stante la loro evidente connessione sono infondati.

La violazione accertata dalla Corte d'Appello riguarda il divieto di sopraelevazione dei terrazzi condominiali, anche se ad uso

esclusivo, stabilito nel regolamento condominiale, sicché il fatto che l'opera o il manufatto sia regolare dal punto di vista urbanistico non ha alcuna rilevanza, mentre quanto alla qualificazione dello stesso come costruzione o sopraelevazione la Corte ha fatto riferimento alle risultanze della consulenza tecnica e ha ben motivato le ragioni per le quali ha ritenuto che si trattasse di una sopraelevazione.

Deve ribadirsi in proposito che: 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 cod. civ. in materia di proprietà edilizia (Cass. Sez. 2, 17/10/2006, n. 22224, Rv. 592964 - 01). Questo principio comporta, del pari, che qualora il divieto di sopraelevazione sia previsto nel regolamento condominiale, la regolarità urbanistica dell'opera non può essere dedotta per affermarne la legittimità sotto questo diverso profilo.

D'altra parte, si rivela infondata anche l'argomentazione dell'appellante secondo cui l'opera, essendo stata realizzata, ai sensi e per gli effetti del comma 4° dell'art. 20 della L.R. n. 4 del 16/04/2003 e dell'art. 9 della L.R. n. 37 del 10/08/1985, è precaria e non comporta aumento di superficie utile o di volume, né modificazione della sagoma della costruzione esistente. Infatti, la Corte d'Appello ha ritenuto con accertamento non sindacabile in sede di giudizio di legittimità, che come evidenziato dal CTU

"quanto realizzato rappresenta certamente una costruzione e quindi una sopraelevazione della terrazza esistente al di là che si tratti di corpo chiuso o semplice tettoia aperta su un lato e ancora che quanto realizzato è destinato a restare nel tempo proprio perché previsto dalla normativa invocata (L. 4/2003) e quindi non può che essere ritenuta costruzione non precaria".

Pertanto, quanto alla natura di nuova costruzione o sopraelevazione del manufatto, non si riscontra alcuna violazione della normativa invocata e tantomeno può dirsi mancante la motivazione. In ordine a tale aspetto questa Corte a Sezioni Unite ha chiarito che dopo la riforma dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., operata dalla legge 134/2012, il sindacato sulla motivazione da parte della cassazione è consentito solo quando l'anomalia motivazionale si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; in tale prospettiva detta anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (cfr. Cass. Sez. un. 8053/2014); - nel caso di specie, la grave anomalia motivazionale per le ragioni esposte non sussiste, perché la Corte d'Appello ha sufficientemente motivato richiamando le risultanze della CTU.

RICORSO INCIDENTALE

8. Primo motivo: violazione degli artt. 1130 e 1131 c.c. in relazione all'art. 360, comma primo. n. 3 e n. 5, c.p.c.-

La Corte di Cassazione con giurisprudenza consolidata, ha stabilito che, in tema di condominio degli edifici, l'azione contro il singolo partecipante, rivolta a conseguire, in via cautelare o definitiva, la rimozione di opere abusivamente realizzate sul lastrico solare, di proprietà comune, configura atto di conservazione dei diritti inerenti a detta porzione comune, e, pertanto, può essere proposta dall'amministratore senza necessità di autorizzazione assembleare, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c., mentre resta a tal fine irrilevante la natura reale o personale dell'azione medesima, così come la circostanza che quelle opere abusive ledano anche diritti individuali dei singoli condomini, e che questi possano a loro volta agire a tutela delle cose di proprietà comune ed individuale (Cass. Civ., sez. II, 27/07/1983, n.5160; Cass. Civ., Sez. II, 12110/2000, n. 13611; Cass. Civ., Sez. II, 16/04/2008, n. 10040; Cass. Civ., Sez. II, 21102/2013, n. 4338; Cass. Civ., Sez. II, 22/03/2013, n. 7327; Cass. Civ., Sez. II, 04/06/2013, n. 24125; Cass. Civ., Sez. II, 29/11/2013, n. 26849; Cass. Civ., Sez. II, 04/12/2014, n. 25634; Cass. Civ., Sez. 6, ordinanza n. 17350 del 25/08/2016).

8.1 Il motivo di ricorso incidentale, da ritenersi condizionato all'accoglimento del primo motivo del ricorso principale, è di conseguenza assorbito dal rigetto del suddetto motivo come indicato al punto 1.1 della presente sentenza.

9. In conclusione la Corte, accoglie il secondo e terzo motivo, rigetta il primo, il quinto, il sesto e il settimo motivo e dichiara assorbito il quarto motivo del ricorso principale così come l'unico motivo del ricorso incidentale da ritenersi condizionato, cassa la

sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, e rinvia alla Corte d'Appello di Catania in diversa composizione che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo e terzo motivo, rigetta il primo, il quinto, il sesto e il settimo motivo e dichiara assorbito il quarto motivo del ricorso principale, dichiara assorbito l'unico motivo del ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'Appello di Catania in diversa composizione che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 23 ottobre 2025.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Luca Varrone

IL PRESIDENTE

Milena Falaschi