CORTE DI CASSAZIONE

Sentenza n. 12742/2026 del 05-05-2026

SENTENZA sul ricorso iscritto al n. 3759/2020 R.G. proposto da: ### elett ivamente do miciliata in ### GRACCHI, N. 187, presso lo studio d ell'avvocato ### che la rappresenta e difende unitame nte all'avvocato ### - ricorrente - contro ### 22 CATANIA, elettivamente domiciliat ###, presso lo studio dell'avvocato ### rappresentato e difeso dall'avvocato ### Composta dagli ###mi Sigg.ri Magistrati: Oggetto Dott. ### Dott. ### 23/10/2025 ### - controricorrente e ricorrente incidentale - Avverso la SENTENZA della CORTE ### CATANIA 2420/2019 depositata il ###.

Udita la relazione d ella causa svolta nella pubb lica udienza del 23/10/2025 dal ### Udito il Sostit uto ### ratore generale in persona del dott. ### che ha concluso per l'accoglimento del primo motivo di ricorso con assorbimento dei restanti e rigetto del ricorso incidentale; uditi g li avvocati ### L IO e ### per la ricorrente e ### per il controricorrente; FATTI DI CAUSA 1. Il T ribunale di Catania, in accoglimen to dell a domanda proposta dal condominio di ### n. 22 - Catania, lo dichiarava proprietario della terrazza d i copertura dell'edificio condominiale in base al regolamento contrattuale del condominio (art. 6) registrato il ### al n. 6931 e trascritto ai nn. 5004/4444 presso la conservatoria dei registri immobiliari di ### e di conseguenza accertava che il manufatto edificato dalla convenuta insisteva su supe rficie di proprietà condominiale. Il Tribunale, inoltre, dichiarava che ### godeva dell'uso e del calpestio esclusivo della terrazza d i 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 sopraelevazio ne 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 conv enuta al la demolizione del manufatto e alla riduzione in pristino. 2. ### interponeva appello avverso tale pronuncia. 3. Il condominio di ### langelo Bu onarroti n. 22 - ### resisteva al

gravame e ne chiedeva il rigetto. 4. La Corte d 'Appello di ### in parziale accoglimento dell'impugnazione ed in riforma della sentenza gravata, dichiarava il dife tto di legittimazione attiva del condo minio di ### n. 22 - ### in ordine alla domanda di accertamento della proprietà e dei diritti di uso relativi alla terrazza di copertu ra del fabbricato condom iniale, men tre confermava il capo della sent enza relativo alla statuizione di condanna, nei confronti di ### alla demolizione del manu fatto da quest'ultima realizzato ed alla riduzione in pristino.

La Corte rich iamava l'ogge tto della domanda proposta dal ### 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 ### 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 az ioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e diret te 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 meramen te conservativi (al cui compimen to l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, cod. civ.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzaz ione dell'assemblea, ex art.1131, primo comma, cod. civ., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 stesso codice (Sentenza n. 40 del 08/01/2015).

Ciò posto, essendo pacifico che l'amministratore aveva agito in giud izio senza l'autorizzazione dell'assemb lea, atteso il conseguente difetto di rappre sentanza 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 second o motivo di gravame evidenziando che l'art. 6 del regolamento del condominio di ### a ### n. 22, in ### di chiara natura contrattuale, registrato il ### al n. 6931 e trascritto ai num eri 5004/4444, pre sso la ### dei ### di ### prima della vendita a t erzi

delle div erse unità immobiliari costruit e dall'### ing. A. ### & C., riportava testualmente: "### l e terrazze di copertura rimane stabilito quanto appresso: A) Le zone della terrazza di copertura del nono pi ano, quadrettate i n giallo nella pianta al legata 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 ### il quale aveva rilevato, senza contestazione da parte dell'appellante, che " .... quanto realizzato rappresent ava 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 ### del regolamento di condominio, per la quale l'am ministratore era tenuto ex lege ad atti varsi, senza la necessità di alcu na previa delibera assembleare, correttamente e condivisibilmente il primo giudice, reputata la fondatezza della domanda, aveva ritenuto che il manu fatto eseguito dalla convenuta fosse violativo del regolamento condominiale, condannando la ### "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 fav ore tanto

delle parti di proprietà com une, quanto delle unità immobiliari in proprietà esclusiva dell'edificio, avendo sostanzialmente natura di servitù "altius non tollendi", e poteva essere fatto valere sia dai singol i 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 inst aurare un giudizio per ottenere la rimozione di opere e manufatti realizzati da un condomino in pregiudizio delle parti comuni dell'ed ificio 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 a lle parti comuni ste sse ai sensi de ll'art. 1130 c.c., n . 4 (Corte di Cassazione Civile sez. Il ### n. 24305). ### 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 previ sto dalla no rmativa invocata (L. 4/2 003) 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. ### ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di sette motivi. 6. Il Cond ominio di ### M ichelangelo Bu onarroti n. 22 - ### ha re sistito con controricorso e ha pro post o ricorso incidentale sulla scorta di un motivo. 7. Entrambe le parti con m emoria depositata in p rossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste. 8. ### 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: ### 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 d el dirit to dell'amministratore di agire autonomamente per l'acc ertamento 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 subordin ata, è fond ato” e successivam ente la motivazione esamina solo il profilo circa la dom anda di accertamento del diritto di proprie tà che in quan to svolta autonomamente dall'amministratore in relazione alla terrazza non rientrava nei suoi poteri.

La Corte catane se avrebbe dovuto reputare esulante dall'autonomia dell'amministratore anche l'altra domand a così come q uella tesa all'accertament o della pro prietà 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 rigu arda i poteri dell'ammin istratore del condominio e l'insussistenza del potere di promuover e 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 dife tto di legittimazione ad agire dell'am ministrator e 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 o ggetto 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 d el detto altro dirit to reale.

Altrettanto vale per la presunta violazione d elle dis tanze legali, trattandosi, anche in tal caso de l contenuto dei diritti reali controversi.

1.1 Il primo motivo di ricorso è infondato.

La Corte d'App ello ha accolt o la domanda del condo minio riguardante la violazione del regolamento condominiale che vietava la sopraelevazione delle terrazze condominiali, anche se ad uso esclusivo individuale. La tesi di parte ricorrent e 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 sussisten te la legi ttimazione ad agire dell'amministratore di condominio anche se privo dell'autorizzazione dell'assemblea, in base ad u n'interpre tazione 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 a tti conservativi sui ben i di proprietà comune del condominio, potendo ricondursi l'azione alla tutela dell'interesse generale al rispe tto del regolamento condominiale o al decor o, alla tranquillità ed all'a bitabilità 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 dom anda 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 denu ncia da parte di un condominio dell'abusiva occupazione da parte del costruttore di una porzione di area (in uso) condo miniale, mediante la costruzione di man ufatto 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'ult imo

piano dell'edificio, costruita dal condomino alterandone l'estetica della facciata, perché tale atto, diretto a conservare l'esistenz a de lle parti comuni condom iniali, rientra fra quelli conservativi dei diritti di cui all'art. 1130, n. 4, (Sez. 2, 24/07/20 17, n. 18 207, Rv. 645096, e ### 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 d etto, infatti, che: ### di condominio, essendo tenut o a curar e l'osservanza del regola mento di con dominio (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 comm a, cod. civ., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passiv e esorbitanti dall e incombenze proprie dell'ammini stratore 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 soprae levazioni, è dero gabile, come emerge dall'espressa riserva contenuta ne l primo comma, da un a 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 edific io condom iniale, 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; Sez. 2, Sentenza n. 10397 del 03/12/1994) non esclude, d'altro canto, la legittimazione d ell'ammini stratore ad agire conservativamente in confessoria. La disposizione regolamentare che impone il divieto di sopraelevazione concorre, in vero, ad integrare la disciplina del le cose comuni dell'edificio, in quanto diretta ad

impedire un determinato uso del lastrico solare, sicché, in caso di violazione d i tale pat tuizione, l'amministratore d el 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, 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 d ei beni comuni che ai diritti re ali su beni di uso comune connessi alla migliore utilizzazione delle proprietà” (9 magg io 2023, n. 12 259). Sicché “sussiste la legitt imazione processuale dell'amministratore, essendo in gioco la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condom iniale unitariamente considerato e l'interesse comune dei partecipanti alla comunione, cioè un interesse che costoro possono vantare solo in quanto tali, in antit esi con l'interesse individuale di u n singolo condomino” (Cass. 14 ottobre 2022, n. ###). 2. Il second o motivo di ricorso è così rubricato: ### ulteriore degli artt. 1130, 1131 e 1138 del c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, numero 3, c.p.c. ### parte ricorrente , anche qualora si riten esse 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 g rado. La ricorr ente, infatti, ha semp re eccepito che l'odierno giudizio è stato promosso, in primo grado, med iante un'iniziativa personale ed inammissibile dell'allora amministratore dott. ### il quale vi diede impulso, non solt anto 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 eviden zia che i condomini deliberarono di non promuovere l'azione con il voto contrario del citato signor ### (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 illegittimame nte, 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 d eliberazioni 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 d i ricorso è così rubricato: ### di pronunzia nullità del procedimento rilevante ex artt. 112 e 360, comma 1, n. 4, c.p.c.
La censura è ripetitiva della p recedente 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 ricorre nte 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 ### parte ri corrente, infatt i, 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 indiv iduare strutturalmente l'espressione di una volontà riferibile alla maggioranz a avente portata organizzativa (### 6 - 2, Ordinanza n. 1367 del 18/01/2023). Una deliberazione condominiale può qu indi dirsi inesistente sol quando manchi un eleme nto 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 ass embleari e, quindi, l'imputazione al condominio nel cui ambi to viene ass unta, e po ssono, semmai, incidere sulla qualificazione d el 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 n ei confronti di tu tti i partecipanti al condominio (### 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 un a volontà contraria all'az ione giudiziaria nei confronti della ricorrente. Di conseguenza si impone l'accoglimento delle censu re, dovendosi stabilire nel giudizio di rinvio se effettivamente l'amministratore ha ritenuto autonom amente di proporre la domanda in oggetto nonostante la volontà contraria - eventuale e da accertare - espressa dai condomini.

In prop osito, 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 al l'art. 112 9, comma 11, c.c. , nonché alla luce de lla sindacabilità dei provv edimenti dell'amministratore con ricorso all'assemblea ex art. 1133 Infatti, così come l'assemblea ha il potere di transigere la lite (con diver se maggioranze a secon da dell'oggetto) allo stesso tempo ha il potere di impe dire 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 com uni 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 p ossesso di detti ben i, con la conseguenza che, da un lato, l'eventuale d elibera d i rinuncia all'azione di rein tegrazione auton omamente intrapresa dall'amministratore non vincola quest'ultimo (Cass. Se z. 2, 24/04/2023, n. 10869, Rv. 668072 - 02). Tale pronuncia fa seguito ad altra sentenza con la quale si è affermata, invece, la vincola tività della rinunci a rispet to ad una precedente delibera di autorizzazione dell'amministratore ad agire in giudizio per l'esercizio di diritti che, ancorché riferiti alle parti comuni dell'edific io condominiale, non rientrano nella rappresentanza giudiziale attiva attribuitagli dall'art. 1131 c.c. in quanto una delibe ra siffatta determina l'insorgere del poteredovere dell'amministrator e, ex art. 1130, n. 1, c.c., di darne attuazione (### 6-2, Ord. n. 5645 del 21/02/2022, Rv. 664181). La tesi della non vincolatività della rinuncia o della volontà contraria muove dal presup posto dell'in derogabilità delle norme che conferiscono la rappresentanza processuale all'amministratore.

In senso op post o, si è affermato che: Il rego lamento condominiale (approvato pe r contratto o anche in virtù di deliberazione assembleare) può legittimame nte sottrarre all'amministratore il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni d ell'edificio, per c onferirlo 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 colle gio, tuttavia, la que stione della rappresentanza processuale, anche quella ex lege, non può che esaminarsi in stretto collegamento con la situ azione 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 legi ttimazione p rocessuale dell'amministratore, il cui potere rappresentativo in ord ine 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 giu ridico 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, rappre sentato dall'ammin istratore, in controversia con altri condomi ni per la tutela d ei 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, nell o stesso senso Cass. Sez . 6, 19/11/2021 , ###, Rv. 662900 - 01). Di conseguenza, l'amministratore, nella sua qualità di rappresentante legale, non può auto nomamente 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 egl i 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 sent enza sfavorevole. Si è ripetutame nte affermato, infatti, che il singolo condomino nell'ambito del giudizio introdotto dall'amministratore di condominio a tutela delle parti comuni può s piegare intervento privando in tal mo do l'amministratore della rappresentanz a processuale della sua singola posizione o può proporre autonomamente impugnazione pur non e ssendosi personalmen te costituito nel giud izio

precedente.

Infatti, nei giudizi promossi dall'amministratore a tutela delle parti comuni, l'intervento del singolo condomino si connota come intervento adesivo autonomo, ovv ero quale costituz ione 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 ben i comuni, o ltre ad avere legittimazione concorrente e agg iuntiva 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 ### di questa Corte secondo cui: ### 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 ammis sibile il ricorso incident ale tardivo d el condòmino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merit o, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenz a pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta da llo 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 li te avente ad oggetto d iritti reali comuni è necessario il consenso unanime di tutti i condomini (### 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 transaz ione a m aggioranza e, in tal caso, la volontà dell'assemblea vincola anche il singolo condomino, 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 t utela delle parti comuni do ve sussiste una legittimazione individuale e que lle aventi ad ogg etto 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 cond ominiali derivanti dalla transazione approvata dall'assemblea con riguardo ad una lite insorta con un terzo creditore ha causa immediat a non nell'efficacia soggettiva del contratto, ma nella disciplina d el condominio, e ssendo 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). ### parte, anc he in t ema di mediazione, il re cente 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 med iazione sia come istan te che come aderente senza la necessità di avere u na delib era condominiale au torizzativa, ha comunque previsto che egli d ebba comunque ricor rere all'assemblea condominiale, nel caso il mediatore formuli un a proposta conciliativa o nel caso si raggiunga un accordo conciliativo e vi sia un “verbale contenente l'accordo di conciliazione”.

Infatti, secondo la dis posizione letterale della norma l'assemblea condominiale è tenuta a deliberare sul verbale contenente l'accordo di mediazione, e ciò entro un t ermine 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 contrar i alla volontà dei titolari del rapporto sostanziale, né ha un auto nomo intere sse 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 cont rario 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 rinunziare alla lite propo sta dall'amministratore, sia pure nell'ambito delle attrib uzioni sostanziali dello stesso.
La Corte d'Appello, nel giudizio di rinvio, nel fare applicazione del suddetto principio dovrà valutare se, come soste nut o dalla ricorrente e contestato dalla controparte, l'assemblea dei condomini aveva effettivamente deliberato, in particolare nell'assemblea del 17 ottob re 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: ### 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 censu ra è ripetit iva della precedente sotto il pro filo dell'omesso esame di un fatto decisivo costituito dalla deliberazione dell'assemblea di non promuovere il giudizio. 4.1 Il quarto mo tivo è assorbito dall'acco glimento dei precedenti. 5. Il quinto motivo di ricorso è così rubricato: In subordine - ### in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. degli artt. 1, 11 e 12 delle ### della ###, 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 al l'art.6 del re golamento condominiale ed alla disciplina sulle distanze minime di cui all'art.873 del ### 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 ### 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 ### officiat o nel primo grado d ell'odierno giudizio, ### 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 normati va richiamata dall'appellante, dal carattere meramente urbanistico, è finalizzata a disciplinare i rapp orti 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 ###2^ il ###, con n.14289.
La tettoia in esame sarebbe per legge equiparata ad una sorta di omb rellone e sareb be anche più sicura, pro prio grazie alle prescrizioni normative ch e 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 mo tivo di rico rso è così rubricato: In sub ordine ulteriore - ### 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 man ufatto 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 ### a pare re d ella ricorrente, h a confermato che la sopraelevazione va identificata in una nuova costruzione e che "Il criterio distintivo è, in sostanza, analogo a quello cui vien fatto ricorso, in tema di e dilizia, per dist inguere le ipotesi della ristrutturazione e della ricostruzione da que lla del la 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 no n 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 su perficie e considerato anche che non occor re alcuna concessione edilizia. 7. Il settim o motiv o di ricorso è così rubricat o: ### 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 cong iuntamente stante la loro evidente connessione sono infondati.

La violazione accertata dalla Corte d'Appello riguarda il divieto di sopraelevazione dei terrazzi cond ominiali, 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'edifico, da parte del condomino che ne sia proprietario, non conferisce agli altri condomini il diritto alla riduzione in pristino nel caso in cui la relativ a domanda si a 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 t ale divieto, rispo ndendo 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 p revisto n el regolamento condominiale, la regolarità urbanistica dell'opera non può essere dedotta per affermarne la legittimità sotto qu esto diverso profilo. ### parte, si rive la 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 ut ile o di volume, né modificazione della sagoma della costruzione esistente. Infatti, la Corte d'Appello ha ritenuto con accertamento non sindacabile in sede di g iudizio di legittimità, che come evidenziato dal CTU "quanto realizzato rappresent a 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 natu ra di nuova costruzione o sopraelevazione del manufatto, non si riscontra alcuna violazione della normativa invocat a e tantomeno può dirsi mancante la motivazione. In ordine a tale aspetto questa Corte a ### ha chiarito che dopo la riforma dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., op erata dalla legge 134/2 012, il sindacato su lla motivazione da parte della cassazione è consentito solo quando l'anomalia motivazionale si tram uta in viola zione 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 confront o con le ris ultanze processuali; in tale prospettiva detta anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione appare nte", nel "contrasto irridu cibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (cfr. Cass. un. 8053/20 14); - nel caso d i specie , la grave anomalia motivazionale per le ragioni esposte

non sussiste, perché la Corte d'Appello ha sufficientemente motivato richiamando le risultanze della ### RICORSO INCIDENTALE 8. ### 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 Co rte di Cassazione con giurisprude nza 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 autoriz zazione assembleare, ai sensi del combinato disposto degli art. 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. 732 7; 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 del25/08/2016). 8.1 Il motivo di ricorso incidentale, da ritenersi condizionato all'accoglimento del primo motivo del ricorso principale, è di conseguenza assorbito dal rigetto de l 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 ### 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 inciden tale, cassa la

sentenz a impugn ata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'Appello di ### in diversa composizione che provvede rà anche in ordi ne alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in ### nella camera di consiglio della 2^ ### civile in data 23 ottobre 2025. ###

copia NON UFFICIALE della Sentenza n. 12742/2026 del 05-05-2026 CORTE DI CASSAZIONE reperibile al permalink:
https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2026/12742.html#08a11