

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso**Diritti reali- Proprietà- Condominio e commissione condominiale****Cassazione Civile, n. 14300 del 08.07.2020, Sez. 2****Diritti reali- Proprietà- Condominio e commissione condominiale****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di condomino, la relativa assemblea condominiale possa può deliberare la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare. Tuttavia, le determinazioni di tale commissione, per essere vincolanti anche per i dissenzienti, ex art. 1137, comma 1, c.c., devono essere approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea medesima, non essendo le funzioni di quest'ultima suscettibili di delega.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GIUSTI	Alberto	-	Presidente	-
Dott. ABETE	Luigi	-	rel. Consigliere	-
Dott. SCARPA	Antonio	-	Consigliere	-
Dott. GIANNACCARI	Rossana	-	Consigliere	-
Dott. FORTUNATO	Giuseppe	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso n. 24601/2015 R.G. proposto da:

A.S., c.f. (OMISSIS) (quale erede universale di R.Z. e di A.A.), rappresentato e difeso in virtù di procura speciale a margine del ricorso dall'avvocato Gianpaolo Dalessio Clementi; elettivamente domiciliato in Roma, alla via Cicerone, n. 60, presso lo studio dell'avvocato Paolo Ciuffa; ammesso al patrocinio a spese dello Stato giusta Delib. Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Genova 24 settembre 2015;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), c.f./p.i.v.a. (OMISSIS) - in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso in virtù di procura speciale in calce al controricorso dall'avvocato Marcello Campagna; elettivamente domiciliato in Roma, al largo Luigi Antonelli, n. 10, presso lo studio dell'avvocato Caterina De Gaetano.

- controricorrente -

e

C.A.G.;

- intimata -

e

INDUPLAST s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore;

- intimata -

avverso la sentenza della corte d'appello di Genova n. 1091 dei 6/20.8.2014, udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 7 novembre 2019 dal Consigliere Dott. Luigi Abete; udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale Dott. SGROI Carmelo, che ha concluso per il rigetto del ricorso,

udito l'avvocato Giulio Stoppa, per delega dell'avvocato Gianpaolo Dalessio Clementi, per il ricorrente.

FATTO

1. Con atto notificato il 17.10.1997 A.A., R.Z., C.A.G. e la "Induplast" s.p.a. citavano a comparire dinanzi al tribunale di Genova il condominio "(OMISSIS).

Chiedevano dichiararsi nulla o annullarsi la Delib. assunta in data 20 settembre 1997, dall'assemblea del condominio nella parte in cui statuiva in ordine ad incarichi illegittimamente deliberati, in ordine a spese illegittimamente deliberate e ripartite.

Chiedevano, relativamente ad opere elettriche eseguite su beni di proprietà esclusiva, che l'impianto interruttori fosse configurato in modo tale da consentire ai singoli condomini di provvedere autonomamente all'adeguamento alle prescrizioni di cui alla L. n. 46 del 1990.

1.1. Resisteva il condominio "(OMISSIS).

1.2. Espletata c.t.u., con sentenza n. 1042/2005 l'adito tribunale rigettava le domande tutte degli attori.

2. Proponevano appello A.A. e A.S., quest'ultimo in qualità di erede di R.Z..

Resisteva il condominio "(OMISSIS).

Venivano dichiarate contumaci C.A.G. e la "Induplast" s.p.a..

3. Con sentenza n. 1091 dei 6/20.8.2014 la corte d'appello di Genova accoglieva solo in parte il gravame e, per l'effetto, in riforma dell'appellata sentenza, in ogni altra parte confermata, annullava la Delib. assunta in data 20 settembre 1997, dall'assemblea del condominio nella parte in cui, in sede di approvazione dei lavori di adeguamento a legge dell'impianto elettrico, aveva ripartito in base ai millesimi anche le spese relative ad interventi su parti di proprietà esclusiva.

3.1. Evidenziava, tra l'altro, la corte - in ordine al secondo motivo di gravame, concernente la voce di spesa "stesura capitolato" - che l'assemblea

condominiale aveva sì demandato, con Delib. assunta in data 3 dicembre 1995, ad una commissione ristretta di condomini la scelta e la nomina del tecnico cui affidare l'incarico di accertare quali fossero le opere di manutenzione straordinaria necessarie per la buona conservazione dei fabbricati, di redigere il computo metrico dei lavori ed il capitolato d'appalto, ma in tal guisa non aveva nè delegato a terzi scelte gestionali nè abdicato alle sue prerogative nè conculcato i diritti della minoranza; che invero l'assemblea aveva predeterminato il contenuto dell'incarico da conferire al designando professionista ed il limite - Lire 6.000.000 - di spesa, sicchè aveva devoluto alla commissione ristretta compiti meramente accessori ed esecutivi.

Evidenziava, tra l'altro, la corte - in ordine al terzo motivo di gravame, concernente la voce di spesa relativa all'adeguamento alla L. n. 46 del 1990, dell'impianto elettrico condominiale - che il consulente d'ufficio aveva accertato sì che i lavori avevano interessato, con l'installazione di interruttori magnetotermici, anche le porzioni di proprietà esclusiva e nondimeno "la sostituzione degli interruttori (...) era volta soltanto a migliorare od ammodernare l'impianto" (così sentenza d'appello, pag. 5).

4. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso A.S. (quale erede universale di R.Z. e di A.A.); ne ha chiesto sulla scorta di due motivi la cassazione con ogni susseguente statuizione anche in ordine alle spese di lite.

Il condominio "(OMISSIS) ha depositato controricorso; ha chiesto rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese. C.A.G. e l'"Induplast" s.p.a. non hanno svolto difese.

5. Il condominio controricorrente ha depositato memoria.

DIRITTO

6. Con il primo motivo il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1135 e 1136 c.c.; ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame di fatto decisivo per il giudizio.

Deduce che le determinazioni della commissione ristretta e conseguentemente l'opera svolta dal professionista incaricato sono frutto di una illegittima delega assembleare; che invero l'assemblea si è spogliata di funzioni sue proprie, insuscettibili di esser demandate a terzi.

Deduce in particolare che la delega non era determinata, siccome afferiva a non meglio identificati lavori da individuarsi a mezzo di un designando professionista; che dunque la delega non riguardava attività di mera esecuzione di scelte in precedenza oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'assemblea.

Deduce al contempo che nessuna ratifica dell'attività della commissione ristretta vi è stata.

Deduce in particolare che, contrariamente all'assunto della corte di merito, l'assemblea, nel

corso della riunione del 21.9.1996, non ebbe, in difetto delle necessarie maggioranze, ad approvare alcunchè e, nel corso della riunione del 9.2.1997, decise di accantonare il capitolato predisposto dal tecnico incaricato.

7. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 1112 c.c.; ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame di fatto decisivo per il giudizio.

Deduce, con riferimento alla voce di spesa relativa all'adeguamento alla L. n. 46 del 1990, dell'impianto elettrico condominiale, che giammai l'assemblea condominiale aveva in precedenza deliberato l'esecuzione di tali lavori, sicchè illegittima era la successiva deliberazione, in data 20.9.1997, relativa a tale voce di spesa.

Deduce che la deliberazione, in data 20.9.1997, di approvazione dell'anzidetta voce di spesa deve in ogni caso reputarsi nulla, siccome conculcante i diritti dei singoli condomini sulle porzioni di proprietà esclusiva; che al riguardo nessuna valenza ha la prefigurazione in guisa eventuale e futura dei danni alle porzioni di proprietà esclusiva.

8. Il primo motivo di ricorso va respinto.

9. Va ribadito in premessa l'insegnamento di questa Corte a tenor del quale l'assemblea condominiale ben può deliberare la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare, a condizione tuttavia che le determinazioni della commissione, affinché siano vincolanti ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 1, pur per i dissenzienti, siano poi approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea, assemblea le cui funzioni dunque non sono, al fondo, suscettibili di delega (cfr. Cass. 6.3.2007, n. 5130; Cass. (ord.) 20.12.2018, n. 33057).

10. Negli esposti termini senza dubbio non può nel caso di specie soccorrere il preteso carattere predeterminato e meramente accessorio ed esecutivo dei profili oggetto della delega che l'assemblea del condominio controricorrente ebbe con la deliberazione in data 3.12.1995 a conferire alla ristretta commissione di condomini.

Invero l'operanda scelta della persona del professionista, da incaricare per la individuazione degli interventi di straordinaria manutenzione da eseguire e per la redazione del computo metrico dei lavori e del capitolato d'appalto, non era di certo profilo predeterminato o meramente accessorio od esecutivo, sibbene profilo gestionale vero e proprio, appieno attinente al piano delle

"scelte" afferenti alle cose comuni, come tale destinato a ricadere tra le prerogative inderogabili dell'organo di gestione (delle cose comuni), id est dell'assemblea, e dunque destinato inevitabilmente ad esser presidiato dalla garanzia della collegialità postulata, a salvaguardia della minoranza, dalla stessa natura assembleare - dell'organo preposto alla gestione.

11. Nei termini dapprima esposti viceversa utilmente soccorre nel caso di specie la circostanza, di cui la corte distrettuale ha debitamente dato atto, per cui l'assemblea condominiale "ha approvato la scelta dei consiglieri - di affidare l'incarico all'Arch. B. - avendo discusso ed approvato il capitolato con delle integrazioni nelle sedute del 21.09.96 e 09.02.97" (così sentenza d'appello, pag. 4).

Più esattamente alla determinazione della commissione ristretta si sono sovrapposte le deliberazioni dell'assemblea condominiale, ovvero dell'organo inderogabilmente competente.

12. Ebbene, con riferimento al summenzionato passaggio della motivazione dell'impugnata statuizione, integrante un'autonoma ratio decidendi, del tutto idonea a sorreggere, in parte qua, l'impugnato dictum, il primo motivo di ricorso per nulla si conforma ai paradigmi della specificità e dell'"autosufficienza", di cui rispettivamente dell'art. 366 c.p.c., comma 1, nn. 4 ed 6.

Sostanzialmente il ricorrente adduce il mancato riscontro dell'insussistenza della prescritta maggioranza limitatamente alla deliberazione assembleare del 21.9.1996 e l'erronea valutazione del contenuto limitatamente alla deliberazione assembleare del 9.2.1997.

E tuttavia questo Giudice del diritto spiega che il ricorrente per cassazione, che intenda dolersi dell'omessa od erronea valutazione di un documento da parte del giudice di merito, ha il duplice onere - imposto dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6 - di produrlo agli atti (indicando esattamente nel ricorso in quale fase processuale ed in quale fascicolo di parte si trovi) e di indicarne il contenuto (trascrivendolo o riassumendolo nel ricorso); e che la violazione anche di uno soltanto di tali oneri rende il ricorso inammissibile (cfr. Cass. (ord.) 28.9.2016, n. 19048; Cass. 12.12.2014, n. 26174; Cass. sez. lav. 7.2.2011, n. 2966; Cass. (ord.) 3.7.2009, n. 15628, ove si soggiunge che l'inammissibilità prevista dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, in caso di violazione di tale duplice onere, non può ritenersi superabile qualora le predette indicazioni siano contenute in altri atti).

13. Si badi che l'inottemperanza ai canoni della specificità e dell'"autosufficienza" dei motivi di ricorso rileva viepiù, se si tiene conto che la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in data 20.9.1997 ed impugnata con l'originario atto di citazione ha comunque, riconducendo evidentemente le pregresse determinazioni della commissione ristretta nell'alveo delle inderogabili competenze assembleari, "approvato il rendiconto e riparto relativi all'esercizio 1996/97, che prevede tra le voci "Spese Generali" la redazione del capitolato per complessivi Euro 1.295,24" (così controricorso, pag. 6; ove si soggiunge che la quota a carico del ricorrente è pari ad Euro 114,50).

14. Il secondo motivo di ricorso è fondato e meritevole di accoglimento nei termini che seguono.

15. E' destituito di fondamento il primo profilo di censura veicolato dal mezzo in disamina.

16. Vi è da ritenere innanzitutto che il primo profilo di censura non è stato specificamente addotto nei pregressi gradi merito, siccome per nulla è riflesso nella statuizione di seconde cure, segnatamente in sede di disamina del motivo di appello concernente l'adeguamento alla L. n. 46 del 1990.

Il profilo di censura riveste dunque in questa sede un evidente connotato di novità; d'altra parte il ricorrente non si duole per l'omessa pronuncia al riguardo della corte territoriale.

17. In ogni caso è innegabile che l'adeguamento dell'impianto elettrico condominiale alle prescrizioni di cui alla L. n. 46 del 1990, costituisse intervento urgente di straordinaria manutenzione.

In tal guisa a nulla rileva che i relativi lavori non fossero stati preventivamente deliberati dall'assemblea condominiale.

Soccorre difatti il disposto dell'art. 1135 c.c., u.c. (nel testo applicabile *ratione temporis*), secondo cui "l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne alla prima assemblea".

Cosicchè vi è da reputare che a seguito dell'esecuzione dei lavori, all'occorrenza disposti in via urgente dall'amministratore, l'assemblea abbia provveduto a ratificarli e a farli propri, allorchè, con la deliberazione assunta in data 20.9.1997 ed impugnata con l'originario atto di citazione, ha comunque "approvato il rendiconto e riparto relativi all'esercizio 1996/97, che prevede tra le voci "Spese Generali" l'adeguamento L. n. 46

del 1990, per complessivi Euro 2.859,60" (così controricorso, pag. 7; ove si soggiunge che la quota a carico del ricorrente è pari ad Euro 252,78).

18. E' fondato il secondo profilo di censura veicolato dal mezzo in disamina.

19. Evidentemente questa Corte non può che reiterare il proprio insegnamento.

Ovvero che, in tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda (cfr. in tal senso Cass. 27.8.1991, n. 9157; ove si soggiunge che non è consentito alla maggioranza dei condomini deliberare una diversa collocazione delle tubazioni comuni dell'impianto di riscaldamento in un locale di proprietà esclusiva, con pregiudizio di tale proprietà, senza il consenso del proprietario del locale stesso; Cass. 14.12.2007, n. 26468).

20. In questi termini la corte territoriale è incorsa in *error in iudicando*.

Ed infatti, da un canto, ha dato atto che "il c.t.u. ha accertato che i lavori hanno interessato anche le proprietà individuali con l'inserimento di interruttori magnetotermici "per tutte le unità immobiliari"" (così sentenza d'appello, pag. 5), quindi pur la porzione di proprietà esclusiva del ricorrente; d'altro canto, ha affermato - erroneamente - che le opere sono state eseguite correttamente e dunque legittimamente.

Si badi che per nulla valgono ad escludere l'illegittima interferenza nella sfera di proprietà esclusiva del condomino ricorrente - ragione di nullità dell'impugnata deliberazione (cfr. Cass. sez. un. 7.3.2005, n. 4806) - la circostanza per cui "la sostituzione degli interruttori (...) era volta soltanto a migliorare od ammodernare l'impianto" (così sentenza d'appello, pag. 5) e l'asserito carattere eventuale e futuro del pregiudizio.

Invero l'art. 1120 c.c., faculta sì la maggioranza a disporre miglioramenti, nondimeno limitatamente alle cose comuni.

In pari tempo, nella fattispecie, il pregiudizio ha comunque indubbi connotati di attualità, giacchè la stessa corte genovese ha dato atto che il consulente d'ufficio aveva riferito che "alcuni dei condomini (...) volendo inserire altre sicurezze dovranno sostenere ulteriori oneri per lo spostamento degli impianti" (così sentenza d'appello, pag. 5).

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

21. In accoglimento del secondo profilo di censura del secondo motivo di ricorso la sentenza n. 1091 dei 6/20.8.2014 della corte d'appello di Genova va, in relazione al medesimo profilo, cassata con rinvio ad altra sezione della stessa corte. In sede di rinvio si provvederà alla regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

In dipendenza dell'accoglimento (nei limiti in precedenza enunciati) del ricorso non sussistono i presupposti perchè, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, il ricorrente sia tenuto a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione a norma dell'art. 13, comma 1 bis D.P.R. cit..

PQM

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso nei limiti di cui in motivazione; cassa, nei limiti di cui in motivazione, la sentenza della corte di Genova n. 1091 dei 6/20.8.2014; rigetta il primo motivo di ricorso; rinvia ad altra sezione della stessa corte d'appello anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 7 novembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 8 luglio 2020