



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

MILENA FALASCHI	Presidente
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Relatore
CRISTINA AMATO	Consigliere

Condominio

R.G. N. 13156/2019

UD. 20/03/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 13156/2019 R.G. proposto da:

MARIA,	ANNAMARIA,	FEDERICA,
elettivamente domiciliate in Roma		, presso
lo studio dell'avvocato		,
rappresentate e difese	dall'avvocato	

- Ricorrenti -

contro

CONDOMINIO	elettivamente domiciliato in Roma
, presso lo studio dell'avvocato	
, rappresentato e difeso dall'avvocato	

- Controricorrente -



avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 2408/2018 depositata il 16/11/2018.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Riccardo Guida nella pubblica udienza del 20 marzo 2025.

Udito il Sostituto Procuratore Generale Andrea Postiglione, il quale ha chiesto che il ricorso venga rigettato.

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso depositato il 19 marzo 2009, Paolo impugnò dinanzi al Tribunale di Siracusa le delibere approvate dall'assemblea del condominio in Siracusa, ("Condominio") il 09/05/2008 e del 13/02/2009 e chiese, tra l'altro, che ne venisse dichiarata la nullità nella parte relativa all'approvazione del punto 11 dell'ordine del giorno della seconda delibera (che richiamava la prima) in quanto il Condominio, a maggioranza e non all'unanimità, aveva deciso la disattivazione dell'impianto idrico esistente e la realizzazione di un nuovo impianto, con tubazioni esterne a servizio dei soli appartamenti e non dei bassi commerciali, compreso quello di proprietà di

2. Il Condominio, nell'atto di costituzione, contestò la domanda e chiese che venisse respinta sul rilievo che l'installazione dell'impianto idrico si era resa necessaria perché, in conseguenza del guasto di quello esistente e dell'intervento della So.Ge.As. Spa (ente che gestiva il sistema idrico nel comune di Siracusa), l'impianto condominiale era risultato non riparabile e illegittimo in quanto non conforme all'art. 42 del reg. comunale; le decisioni adottate il 09/05/2008 prevedevano non un'innovazione, ma una spesa straordinaria di manutenzione necessaria a sanare l'irregolarità del vecchio impianto, e il distacco dell'impianto di era prescritto dalle disposizioni del regolamento condominiale, trattandosi di utenza commerciale.



Il Tribunale di Siracusa, con sentenza n. 2665 del 2014, in parziale accoglimento della domanda del ricorrente, dichiarò la nullità delle dette decisioni assembleari limitatamente agli argomenti sopra indicati (punti 1 e 2 della prima delibera e punto 11 della seconda) perché adottate a maggioranza e non all'unanimità.

3. Interposto appello dal Condominio, nella resistenza di Maria Annamaria e Federica partecipanti al giudizio in qualità di eredi di Paolo la Corte d'appello di Catania, in totale riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato la domanda di annullamento delle due delibere dell'assemblea condominiale relativamente ai punti oggetto del giudizio di appello (diversi da quelli per i quali in primo grado era intervenuta la cessazione della materia del contendere) e ha condannato le appellate al pagamento delle spese di primo e di secondo grado.

In particolare, per il giudice d'appello, quelli contestati, in accordo con le risultanze della ctu, dovevano essere qualificati come lavori di manutenzione straordinaria e non come innovazioni essendo diretti non all'eliminazione dell'impianto idrico comune, ma alla migliore razionalizzazione del suo uso, in linea con le prescrizioni del regolamento comunale e come imposto dall'ente di gestione dei servizi idrici sul territorio, e la delibera di adeguamento alle disposizioni comunali non richiede l'unanimità, ma la maggioranza prevista dall'art. 1120 c.c., mai contestata da parte ricorrente.

Conclusione, questa, non ostacolata dalla dedotta lesione del decoro architettonico del palazzo, dato che l'installazione della tubatura lungo la facciata esterna: ha natura provvisoria in attesa della realizzazione di un nuovo impianto con le caratteristiche del regolamento comunale; risponde alla finalità di garantire ai condòmini la continuità dell'erogazione idrica senza l'utilizzo delle non più funzionanti tubature interne; non interferisce con gli impianti già



esistenti; arreca alle appellate un minimo disagio, contemperabile con la necessità di assicurare l'erogazione dell'acqua a tutti i condòmini.

3. Maria Annamaria e Federica hanno proposto ricorso per cassazione, con sei motivi.

Il condominio ha resistito con controricorso.

Il PM ha depositato conclusioni scritte e ha chiesto il rigetto del ricorso.

In prossimità dell'udienza le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso censura, ai sensi dell'art. 360 comma 1 n. 4 c.p.c., la violazione dell'art. 112 c.p.c.

La sentenza sarebbe viziata da omessa pronuncia in quanto non ha preso posizione sulle eccezioni delle appellate che, nell'atto di costituzione appello, ribadivano e riproponevano tutte le allegazioni, le deduzioni, le domande ed eccezioni già illustrate e formulate dal ricorrente nel precedente grado di giudizio.

2. Il secondo motivo, proposto in subordine per l'ipotesi di rigetto del primo motivo, censura, ai sensi dell'art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c., "[v]iolazione dell'art. 132 c.p.c. e mancanza assoluta di motivi del rigetto implicito delle eccezioni di inammissibilità dell'appello proposto dal Condominio".

La sentenza non spiega perché ha implicitamente disatteso le seguenti eccezioni di inammissibilità dell'appello: (i) mancanza del potere di impugnare la decisione di primo grado da parte dell'amministratore; (ii) tardività dell'appello, introdotto con citazione notificata il 19/02/2015, depositata il 26/02/2015, cioè, oltre il termine breve di legge, decorrente dalla notificazione della sentenza di primo grado, in data 22/01/2015; (iii) violazione dell'art. 342 c.p.c. per non avere l'appellante indicato le circostanze correlate alla dedotta violazione di legge né specificato quale principio di diritto



sarebbe stato disatteso dal Tribunale; (iv) l'appellante aveva chiesto l'annullamento della decisione di primo grado senza specificare quale pronuncia di merito la Corte d'appello avrebbe dovuto emettere in riforma della sentenza impugnata.

3. Il terzo motivo denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 832, 1118, 1120 e 1123 comma 2 c.c.

La Corte di merito, nel sussumere l'opera deliberata nell'ambito della "manutenzione straordinaria" e non della "innovazione", e nel ritenere comunque applicabile la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1120 c.c. in tema di "innovazioni", avrebbe violato gli artt. 832 e 1118 c.c. perché avrebbe trascurato che la decisione dei condòmini arrecava un sacrificio al diritto dominicale del ricorrente, riguardava, come detto, un'innovazione nella misura in cui approvava la realizzazione di un impianto idrico per l'adduzione dell'acqua soltanto agli appartamenti, che privava dei loro diritti alcuni condòmini (i proprietari dei bassi commerciali), i quali si sarebbero visti costretti a realizzare un impianto autonomo a loro cura e spese. Donde l'illegittimità della delibera per violazione dell'art. 1120 ultimo comma c.c.

Sotto altro profilo, la sentenza ha riconosciuto la legittimità della delibera disattendendo la prescrizione dell'art. 1123 comma 2 c.c., che, in materia di ripartizione delle spese, stabilisce che "Se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne". E questo perché la decisione assembleare ha escluso il diritto di
sulla cosa comune, pur ponendo (anche) a suo carico, quale proprietario di un basso commerciale, il costo della D.L. per la realizzazione del nuovo impianto.



4. Il quarto motivo denuncia "Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 152, 163, 183, 414, 416 e 420 c.p.c. Nullità del procedimento ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c."

La sentenza, lì dove ravvisa la tardività della deduzione della lesione del decoro architettonico a causa dei tubi "a vista" del nuovo impianto per essere stata prospettata per la prima volta in fase istruttoria, trascura che l'installazione dell'impianto idrico in esecuzione della decisione condominiale era un fatto sopravvenuto, verificatosi nell'arco di tempo tra il deposito del ricorso introduttivo del giudizio e la prima udienza, sicché il ricorrente aveva formulato la relativa doglianza nella prima difesa utile dopo il fatto sopravvenuto.

5. Il quinto motivo denuncia "Alterazione del decoro architettonico dell'edificio condominiale. Violazione dell'art. 115 c.p.c. ai sensi dell'art. 360 n. 4. Errore di percezione. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1120 c.c. ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 832 c.c."

La sentenza avrebbe violato l'art. 115 c.p.c. nella parte in cui afferma che il nuovo impianto non lederebbe il decoro architettonico del palazzo per essere un impianto provvisorio, benché il Condominio non avesse mai dedotto la natura provvisoria dell'impianto medesimo.

In secondo luogo, l'affermazione, in sentenza, che l'installazione della tubatura lungo la facciata esterna del palazzo "corre in parallelo con la tubatura fognaria già *in loco* ed è stata posizionata in modo da non interferire con gli impianti esistenti", sarebbe inconferente alla luce del principio di diritto enunciato dalla S.C., secondo cui la preesistenza di altri impianti non è elemento ostativo alla configurazione della lesione del decoro architettonico.

Infine, l'affermazione della sentenza secondo cui la nuova tubazione "determina un minimo disagio per il (la ctu



precisa che solo alcuni dei faretti apposti per l'illuminazione del basso commerciale di costui risultano impediti dalla rotazione [...] del tutto contemperabile con la necessità di assicurare a tutti i condomini la fruizione dell'erogazione dell'acqua", sarebbe in contrasto coll'art. 832 c.c. poiché finiva coll'imporre a un unico condòmino un sacrificio senza che ve ne fosse necessità, pur non avendo l'opera natura cogente, e non addebitava al Condominio alcun indennizzo per il sacrificio dei diritti del singolo proprietario.

6. Il sesto motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., la violazione degli artt. 88, 91 e 92 c.p.c.

Si sostiene che era risultato vittorioso in primo grado e parzialmente soccombente in appello, dato che, dei quattro motivi di opposizione originariamente proposti, uno soltanto era stato respinto dalla Corte d'appello, avendo il giudice di primo grado dichiarato la cessazione della materia del contendere con riferimento agli altri dopo che il Condominio, con successive delibere, aveva revocato alcune delle decisioni assunte il 13/02/2009.

Con la conseguenza che, prospettano le ricorrente, il giudice d'appello avrebbe sbagliato lì dove ha posto le spese di primo grado e quelle di appello a carico delle appellate in quanto il Condominio, anche all'esito del gravame, era comunque soccombente.

La statuizione sulle spese non sarebbe giustificata anche alla luce del comportamento non conforme al dovere di lealtà e di probità del Condominio, il quale, citando in maniera imprecisa, tra virgolette, un passo della sentenza di primo grado, avrebbe maliziosamente lasciato intendere che il Tribunale non avesse operato alcuna valutazione di fatto e di diritto e avesse adottato una decisione dichiaratamente priva di alcun fondamento logico-giuridico.

7. Il primo motivo è infondato.



Per la giurisprudenza di legittimità, il mancato esame, da parte del giudice, di una questione puramente processuale non è suscettibile di dar luogo a vizio di omissione di pronuncia, il quale si configura esclusivamente nel caso di mancato esame di domande od eccezioni di merito, potendo profilarsi, invece, al riguardo, un vizio della decisione per violazione di norme diverse dall'art. 112 c.p.c. se, ed in quanto, si riveli erronea e censurabile, oltre che utilmente censurata, la soluzione implicitamente data da detto giudice alla problematica prospettata dalla parte (Cass. nn. 24808 del 2005, menzionata da Cass. 12131 del 2023; in termini, Cass. n. 25710 del 2024).

Nella specie, la Corte di Catania si è occupata direttamente del merito delle controversie, il che significa che essa ha implicitamente respinto le eccezioni preliminari svolte dalle appellate nella comparsa di costituzione.

8. Il secondo motivo, articolato in diverse censure, è infondato e inammissibile.

In primo luogo, è priva di pregio l'eccezione di difetto di rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio - pacificamente autorizzato dall'assemblea a resistere nel giudizio di primo grado (v. pag. 13 del ricorso per cassazione) - in relazione alla proposizione dell'appello.

Va infatti ribadito il principio di diritto per il quale, in tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso (Sez. 2, Sentenza n. 1451 del 23/01/2014, Rv. 629971 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 16260 del 03/08/2016, Rv. 641005 - 01; Sez. 2,



Sentenza n. 7095 del 20/03/2017, Rv. 643519 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 23550 del 27/10/2020, Rv. 659389 - 01).

In secondo luogo, l'appello è stato proposto nel rispetto del termine breve di trenta giorni ex art. 325 c.p.c.: la sentenza di primo grado è stata notificata il 22/01/2015 e l'atto di appello è stato notificato il 19/02/2015.

È irrilevante, ai fini della notifica del gravame, la data di iscrizione a ruolo della causa d'appello (26/02/2015), dal momento che è incontestato che il giudizio, introdotto nelle forme di cui all'art. 702 bis c.p.c., è stato convertito in quello ordinario, con conseguente concessione alle parti dei termini per memorie ex art. 183 comma 6 c.p.c. e per il deposito delle comparse conclusionali e repliche, come risulta dallo stesso ricorso per cassazione (v. pagg. 5 e 14) e dal controricorso (v. pag. 18).

In terzo luogo, la censura di difetto di specificità dell'appello è priva di autosufficienza poiché, nel ricorso per cassazione, l'atto di appello non è stato riprodotto nei passaggi salienti, ma è stato ivi richiamato in poche righe (v. pagg. 15 e 16).

Detto questo, è indubitabile che i motivi di appello non erano privi della necessaria specificità e sono stati ben compresi sia dalle appellate, che ad essi hanno puntualmente replicato, che dalla Corte di Catania, la quale ha accolto l'impugnazione sviluppando con chiarezza il proprio percorso argomentativo.

Da ultimo, al contrario di quanto prospettano le ricorrenti, l'atto di appello era specifico e sufficientemente definito anche il relazione al suo *petitum*: la richiesta di "annullamento" della decisione di primo grado, se accolta, avrebbe comportato consequenzialmente il rigetto dell'originaria domanda di annullamento delle delibere condominiali, aspetto, questo, ben compreso dalla Corte territoriale la quale, infatti, ritenendo fondato il gravame, ha provveduto nei termini anzidetti.



9. Il terzo motivo è fondato e ciò comporta l'assorbimento dei restanti tre motivi.

Per la Corte d'appello, la deliberazione concernente la sostituzione del vecchio impianto idrico con uno nuovo a servizio dei soli appartamenti e il distacco dei bassi commerciali (compreso quello di proprietà sarebbe un atto di straordinaria amministrazione, legittimamente adottato dall'assemblea a maggioranza e non all'unanimità.

L'approdo del giudice di merito, ancorato alla qualificazione dell'intervento come opera di straordinaria manutenzione correttamente decisa a maggioranza, non tiene conto di un elemento cruciale: l'esecuzione della delibera ha privato un condòmino (del godimento di una cosa comune, cioè dell'impianto idrico a servizio di tutte le unità immobiliari, compreso il basso commerciale dello stesso condòmino.

È orientamento costante della S.C. che, in tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condòmini (Sez. 2, Sentenza n. 26468 del 14/12/2007, Rv. 601417 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 13780 del 22/07/2004, Rv. 574874 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 23076 del 26/09/2018, Rv. 651006 - 01, Sez. 2, Sentenza n. 21909 del 30/08/2019, Rv. 655211 - 01).

È stato altresì chiarito che, nell'ambito di un condominio, la trasformazione, in tutto o in parte, di un bene comune in bene



esclusivo di una sola parte dei condòmini, mediante esclusione di alcuni di essi dalla percezione dei frutti, può essere validamente deliberata soltanto all'unanimità, ossia mediante una decisione che abbia valore contrattuale, dovendosi, in difetto, dichiarare la nullità della deliberazione assunta a maggioranza (Sez. 2, Sentenza n. 7459 del 14/04/2015, Rv. 635191 - 01).

La necessità del consenso unanime dei condòmini è confermata anche da un'altra importante decisione della S.C., la quale, con riferimento a fattispecie analoga a quella in esame, senza trascurare la successione delle leggi in materia, ha affermato che la delibera che dispone l'eliminazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato per far luogo ad impianti autonomi nei singoli appartamenti, in tanto può essere adottata a maggioranza, e quindi in deroga agli artt. 1120 e 1136 c.c., in quanto sia previsto che avvenga nel rispetto delle previsioni legislative di cui alla legge n. 10 del 1991, ossia a garanzia dell'*an* e del *quomodo* della riduzione del consumo specifico di energia, del miglioramento dell'efficienza energetica, dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (Sez. 2, Sentenza n. 24976 del 19/08/2022, Rv. 665567 - 01).

Si deve infine evidenziare che, secondo l'insegnamento delle Sezioni unite (Sentenza n. 9839 del 14/04/2021, Rv. 661084 - 03), la nullità delle delibere assembleari è rinvenibile, tra l'altro, nell'ipotesi – nella quale è sussumibile la fattispecie concreta in esame – dell'impossibilità dell'oggetto in senso giuridico, da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" da parte dell'assemblea condominiale.

10. In conclusione, accolto il terzo motivo, assorbiti il quarto, il quinto e il sesto motivo, rigettati il primo e il secondo motivo, la sentenza è cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio al giudice *a quo* anche per le spese del giudizio di cassazione.



P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo, assorbiti il quarto, il quinto e il sesto motivo, rigetta il primo e il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione al terzo motivo, e rinvia alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 20 marzo 2025.

Il Consigliere est.

Riccardo Guida

La Presidente

Milena Falaschi

