

23076.18



23076.18

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

C. U

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

LINA MATERA

- Presidente -

RESPONSABILITA'  
CIVILE GENERALE

ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

Ud. 25/05/2018 -  
PU

GIUSEPPE FORTUNATO

- Consigliere -

R.G.N. 2664/2014

STEFANO OLIVA

- Consigliere -

Cass. 23076  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 2664-2014 proposto da:

domiciliata in

lo studio dell'avvocato

rappresenta e difende unitamente all'avvocato

elettivamente

presso

che la

- **ricorrente** -

**contro**

domiciliato in

dell'avvocato

unitamente all'avvocato

elettivamente

presso lo studio

che lo rappresenta e difende

- **controricorrente** -

2275/18

avverso la sentenza n. 849/2013 della CORTE D'APPELLO di TRIESTE, depositata il 03/10/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/05/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARMELO SGROI, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

uditi gli avvocati e

### **FATTI DI CAUSA**

ha proposto ricorso articolato in due motivi per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di Trieste n. 849/2013, depositata il 3 ottobre 2013.

Resiste con controricorso il in

Il giudizio ebbe inizio con atto di citazione notificato il 12 febbraio 2010. La signora proprietaria di unità immobiliare compresa nell'edificio di

convenne il innanzi al Tribunale di Trieste per vedersi risarcire il danno cagionatole dalla realizzazione di un ascensore nella corte interna dell'edificio condominiale, danno consistente nella riduzione di luce e aria all'appartamento dell'attrice posto al piano terra, e nell'impedimento all'uso di una rilevante porzione della suddetta corte. Avverso la sentenza del Tribunale, che rigettò la domanda, propose appello la reiterando le domande risarcitorie prospettate in primo grado. La Corte di Appello di Trieste, confermando la sentenza del giudice di primo grado, rigettò il gravame, sul presupposto che le delibere che avevano deciso l'installazione dell'impianto di ascensore non erano state impugnate precedentemente dall'appellante, a nulla rilevando l'omessa convocazione della stessa alle relative assemblee, in



quanto soltanto in sede di impugnativa ex art. 1137 c.c. sarebbe stato possibile dedurre l'invalidità delle decisioni assembleari, causa del ravvisato pregiudizio della proprietà esclusiva della singola condomina. Tali delibere sarebbero perciò risultate tuttora valide e vincolanti anche per la signora \_\_\_\_\_, con conseguente carenza dei presupposti per l'azione di risarcimento, ex art. 2043 c.c.

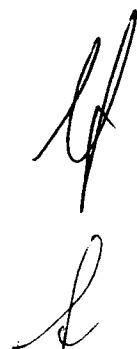
Il ricorso era stato inizialmente fissato in camera di consiglio dinanzi alla sezione semplice ai sensi degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c., ma, con ordinanza interlocutoria dell'8 febbraio 2018, pronunciata all'esito dell'adunanza del 19 gennaio 2018, ritenuta la particolare rilevanza della questione di diritto posta a fondamento del secondo motivo di ricorso, la causa è stata rimessa alla pubblica udienza.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**I.** Il primo motivo di ricorso di \_\_\_\_\_ denuncia l'erronea applicazione dell'art. 1137 c.c., atteso che tale disposizione riguarderebbe i condomini in quanto tali, mentre la ricorrente, mai convocata alle assemblee inerenti all'impianto di ascensore, mai notiziata delle delibere al riguardo adottate e mai coinvolta nella divisione delle rispettive spese, non potrebbe dirsi "condomina" rispetto all'impianto.

Il secondo motivo di ricorso denuncia l'erronea e omessa applicazione dell'art. 2043 c.c. in quanto, seppur la delibera nulla può produrre effetti perché non impugnata, non può negarsi che essa sia causa di conseguenze dannose per la ricorrente e dunque fonte di responsabilità civile.

Il controricorrente afferma che entrambi i motivi siano inammissibili e comunque infondati, e poi contesta la negazione della qualità di condomina in capo alla ricorrente, trattandosi di bene comune,

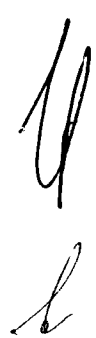


come anche la mancata convocazione assembleare e la mancata comunicazione dei verbali. Il controricorrente esclude altresì il carattere "doloso o colposo" ex art. 2043 c.c. del comportamento tenuto dal Condominio, in quanto frutto di una legittima delibera condominiale, mai impugnata, e quindi tuttora valida ed efficace.

**II.**E' fondato il secondo motivo di ricorso, e l'accoglimento dello stesso determina l'assorbimento del primo motivo.

**II.1.**In tema di condominio, l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare le barriere architettoniche, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, della l. n. 13 del 1989, va approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c. (ovvero che, in caso di deliberazione contraria o omessa nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, può essere installata, a proprie spese, dal portatore di *handicap*), comunque osservando i limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c., secondo quanto prescritto dal comma 3 del citato art. 2 (Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6129; Cass. Sez. 2, 25/10/2012, n. 18334; Cass. Sez. 2, 24/07/2012, n. 12930).

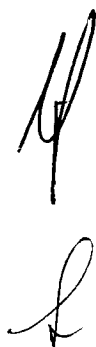
Poiché resta dunque fermo il disposto dell'art. 1120, comma 2, c.c. (formulazione *ratione temporis* applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), sono vietate le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione. Tale concetto di inservibilità della parte comune non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione



- ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "*res communis*" secondo la sua naturale fruibilità, ovvero dalla sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene (cfr. Cass. Sez. 2, 12/07/2011, n. 15308; Cass. Sez. 2, 25/10/2005, n. 20639). Nella specie, la condomina assume, a fondamento della sua pretesa risarcitoria, che la realizzazione dell'impianto di ascensore nella corte interna dell'edificio condominiale, deliberata dall'assemblea, le impedisca di far uso di una rilevante porzione di tale area comune, ed abbia altresì ridotto la luce e l'aria fruibili dal suo appartamento, così prospettando che l'innovazione sia lesiva del divieto posto dall'art. 1120, comma 2, c.c., in quanto alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune sarebbe stato sostituito un godimento di diverso contenuto.

**II.2.**E', allora, certamente da qualificare nulla la deliberazione, vietata dall'art. 1120 c.c., che sia lesiva dei diritti individuali di un condomino su una parte comune dell'edificio, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, trattandosi di delibera avente oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea (arg. da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806; Cass. Sez. 2, 24/07/2012, n. 12930; Cass. Sez. 6-2, 14/9/2017, n. 21339; Cass. Sez. 2, 25/06/1994, n. 6109).

La nullità di una deliberazione dell'assemblea condominiale comporta che la stessa, a differenza delle ipotesi di annullabilità, non implichi la necessità di tempestiva impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. Una deliberazione nulla, secondo i principi generali degli organi collegiali, non può, pertanto, finché (o perché) non impugnata nel termine di legge, ritenersi valida ed efficace nei



confronti di tutti i partecipanti al condominio, come si afferma per le deliberazioni soltanto annullabili.

La nullità della deliberazione assembleare costituisce, perciò, fatto ostativo all'insorgere del potere-dovere dell'amministratore, ex art. 1130, n. 1, c.c., di darne attuazione, diversamente dalle ipotesi di mera annullabilità, non incidendo questa sul carattere vincolante delle decisioni del collegio dei condomini per l'organo di gestione fino a quando non siano rimosse con pronuncia di accoglimento dell'impugnazione proposta a norma dell'art. 1137 c.c.

Alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica, peraltro, il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito al giudice, anche d'appello, il potere di rilevarne d'ufficio la nullità, ogni qual volta la validità (o l'invalidità) dell'atto collegiale rientri tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere (con riferimento proprio ad azione risarcitoria, cfr. Cass. Sez. 2, 10/03/2016, n. 4726; inoltre, si vedano Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305; Cass. Sez. 6 -2, 15/03/2017, n. 6652).

**II.3.** Non è perciò corretta l'affermazione della Corte d'Appello di Trieste secondo cui la violazione dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c. e la conseguente nullità della deliberazione assembleare siano deducibili "solo in sede d'impugnazione di detta delibera, nel caso di specie pacificamente mai proposta".

L'accertamento dell'invalidità può costituire, infatti, una questione pregiudiziale rispetto al riconoscimento del diritto al risarcimento dei danni soltanto nelle ipotesi di annullabilità della delibera, ovvero in ipotesi di vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, o al procedimento di convocazione o di informazione della stessa, o alle maggioranze occorrente

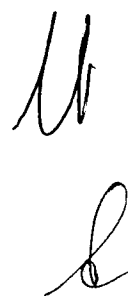


in relazione all'oggetto. Se la delibera annullabile non sia impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., il comportamento del condomino assume, invero, un significato di acquiescenza all'espressione di volontà collegiale, sicché la praticabilità dell'accesso alla tutela risarcitoria avverso una delibera assembleare annullabile in via complementare ed integrativa alla tutela demolitoria può affermarsi unicamente per quegli eventuali danni che non siano riparabili con l'eliminazione della delibera e delle modificazioni della realtà materiale da essa discendenti, salva poi la necessità della prova degli elementi oggettivi e soggettivi del danno, nonché del nesso di causalità tra questo e la delibera invalida.

Soluzione diversa va affermata quando la domanda di risarcimento dei danni avanzata dal singolo condominio si ricolleggi all'esecuzione di una deliberazione dell'assemblea nulla, e cioè che abbia oggetto impossibile, illecito, o non rientrante nelle competenze condominiali, o che incida sui diritti individuali inerenti alle parti comuni o alla proprietà esclusiva di ognuno dei partecipanti.

Va perciò enunciato il seguente principio.

La delibera dell'assemblea di condominio, che privi un singolo partecipante dei propri diritti individuali su una parte comune dell'edificio, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, integra un fatto potenzialmente idoneo ad arrecare danno al condomino medesimo; quest'ultimo, lamentando la nullità della suddetta delibera, ha perciò la facoltà di chiedere una pronuncia di condanna del condominio al risarcimento del danno, dovendosi imputare alla collettività condominiale gli atti compiuti e l'attività svolta in suo nome, nonché le relative conseguenze patrimoniali sfavorevoli, e rimanendo il singolo

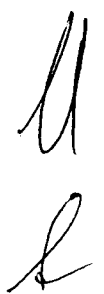


condomino danneggiato distinto dal gruppo ed equiparato a tali effetti ad un terzo. Essendo la nullità della delibera dell'assemblea fatto ostativo all'insorgere del potere - dovere dell'amministratore di eseguire la stessa, l'azione risarcitoria del singolo partecipante nei confronti del condominio è ravvisabile non soltanto come scelta subordinata alla tutela demolitoria ex art. 1137 c.c., ma anche come opzione del tutto autonoma.

**II.4.** Deve, in definitiva, essere accolto il secondo motivo di ricorso e dichiarato assorbito il primo motivo (il quale, attenendo alle ragioni, addotte dalla ricorrente, della mancata impugnazione della delibera ex art. 1117 c.c., rimane privo di rilevanza decisoria in conseguenza dell'accoglimento del secondo motivo, in base al quale, come visto, l'impugnazione ex art. 1137 c.c. non era affatto presupposto indispensabile per l'esperibilità della proposta azione risarcitoria). La sentenza impugnata va cassata in relazione alla censura accolta, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Trieste, che deciderà la causa uniformandosi al principio enunciato e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbito il primo motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Trieste, anche per le spese del giudizio di cassazione.





Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 25 maggio 2018.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Lina Matera

