

**CONDOMINIO: Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 18/04/2024) 17/06/2024, n. 16760, in Guida al Diritto n. 35, 21 settembre 2024, pag. 59.**

**1. Spese condominiali –Manutenzione e ricostruzione dei soffitti –Criteri di cui all’articolo 1125 del cc –Applicabilità solo nel caso di mancata responsabilità dei condomini –Danno ascrivibile a singoli condomini o alla gestione condominiale -Risarcimento dei danni a carico di colui che li ha cagionati.**

**2. Criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese di manutenzione -Inderogabilità - Delibera assembleare che provveda ad accertare responsabilità per danni – Nullità - Obblighi risarcitori nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti – Accertamento in sede giudiziale – Necessità.**

**3. Delibera assembleare in materia che esula dalle attribuzioni previste dall’art. 1135, numeri 2) e 3), cod. civ. - Difetto assoluto di attribuzioni – Nullità della delibera che abbia ad oggetto il riparto inerente la manutenzione straordinaria, riparazioni o ricostruzione delle parti di proprietà esclusiva.**

1. L'applicazione dell'art. 1125 c.c., relativo alla ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, riguarda solo le ipotesi in cui la necessità delle riparazioni non sia da attribuirsi ad alcuno dei condomini; qualora il danno sia ascrivibile a singoli condomini o alla gestione condominiale trova applicazione il principio generale secondo cui il risarcimento dei danni è a carico di colui che li ha cagionati.

2. È nulla la delibera dell'assemblea che disattenda i criteri legali di ripartizione delle spese (o quelli convenzionali ex art. 1123 comma 1 c.c.), suddividendo le spese necessarie per un intervento di manutenzione o conservazione provvedendo ad accertare la responsabilità spettante al condominio stesso o a singoli condomini per i danni causati; gli eventuali obblighi risarcitori nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti devono essere verificati in sede giudiziale.

3. In tema di condominio, ove si debba procedere alla riparazione del locale a piano terra di proprietà esclusiva di un singolo condomino che funga anche da copertura per i vani scantinati sotterranei di proprietà condominiale, le spese relative alla manutenzione della parte della struttura costituita dal pavimento del piano superiore sono a carico del proprietario esclusivo del locale ex art. 1125 c.c. e, pertanto, non rientrano tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale, competente a deliberare sugli interventi relativi alle sole parti comuni del fabbricato condominiale; di talché è nulla la deliberazione assembleare che abbia ad oggetto il riparto inerente a manutenzione straordinaria, riparazioni o ricostruzione delle parti di proprietà esclusiva. (Cassa con rinvio, Corte d'appello Messina, 18/09/2017).

### **Svolgimento del processo - Motivi della decisione.**

1. La Sud Alimentari Snc ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 868/2017 della Corte d'appello di Messina, depositata il 18 settembre 2017.

Ha resistito con controricorso il Condominio Linea Verde Palazzo F/L di M.

2. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-quater, e 380-bis.1, c.p.c.

La ricorrente ha depositato memoria

3. La causa ha ad oggetto la validità della deliberazione dell'assemblea 8 maggio 2000 del Condominio Linea Verde Palazzo F/L, con cui era stata approvata la spesa di Lire 160.000.000 per la bonifica ed il ripristino delle strutture portanti del vano cantinato, spesa suddivisa per la quota di Lire 110.000.000 secondo il criterio dell'art. 1125 c.c., e dunque posta metà a carico della Sud Alimentari Snc, quale proprietaria del piano terreno, e per la restante metà a carico del Condominio, quale proprietario del vano cantinato. Veniva riunita al giudizio introdotto il 7 luglio 2020 l'opposizione proposta dal condomino A.A. al decreto ingiuntivo n. 641/2001, avente ad oggetto la riscossione dei contributi condominiali attinenti a tali lavori. L'adito Tribunale di Messina con sentenza del 15 gennaio 2010 rigettò le domande della Sud Alimentari Snc e confermò la validità della deliberazione dell'assemblea 8 maggio 2000. La Corte d'appello ha poi respinto il gravame della Sud Alimentari Snc.

4. Il ricorso non risulta intimato né notificato a A.A., parte dei pregressi giudizi di merito. Essendo scindibili le cause intraprese dalla Sud Alimentari Snc e da A.A., non deve essere ordinata l'integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 332, c.p.c., in quanto la parte cui il ricorso non è stato notificato è comunque decaduta dalla facoltà di proporre impugnazione.

5. Non ha consistenza l'eccezione del Condominio controricorrente secondo cui la Sud Alimentari Snc non avrebbe proposto una "specificata domanda finalizzata alla impugnazione della delibera dell'8 maggio 2000", limitandosi la pretesa della stessa alla declaratoria di nullità del prospetto di riparto della spesa e di illegittimità dell'applicazione del criterio dell'art. 1125 c.c., dovendosi utilizzare il criterio di cui all'art. 1123 c.c.

5.1. L'art. 1137 c.c. prevede che contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ciascun condomino assente, dissenziente o astenuto può adire il giudice nel termine ivi stabilito di trenta giorni, operante per le ipotesi di annullabilità della delibera. Quando invece si tratti di delibera che si assume essere nulla (qualificazione da operarsi alla stregua dei principi da ultimo enunciati nella sentenza delle Sezioni Unite di questa Corte n. 9839 del 2021), tale nullità può essere fatta valere, secondo i principi generali, mediante azione di mero accertamento, sottratta a qualsiasi termine di decadenza ed esperibile da chiunque vi abbia interesse per far dichiarare, nei suoi confronti, l'inefficacia della deliberazione. La differenza fra una azione di impugnazione di delibera condominiale annullabile e una azione di accertamento della nullità di una delibera sta, dunque, nella soggezione, o meno, al termine perentorio di trenta giorni e nella diversa regola di legittimazione, relativa per l'annullamento e assoluta per la nullità, dovendo comunque il giudice valutare e qualificare la domanda proposta non solo in base alle parole utilizzate dalla parte, ma soprattutto alla luce del contenuto sostanziale della pretesa e della effettiva finalità che la stessa intende perseguire.

6. Il primo motivo del ricorso della Sud Alimentari Snc deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo. La censura è rivolta avverso la parte della sentenza impugnata secondo cui l'applicazione del criterio di riparto di cui all'art. 1125 c.c. era stata già disposta con la precedente delibera assembleare del 1° dicembre 1999, che non era stata impugnata dalla Sud Alimentari Snc. La ricorrente contesta che tale ultima delibera avesse già deciso sull'applicazione dell'art. 1125 c.c., essendosi limitata ad invitare l'amministratore a predisporre un piano di ripartizione secondo tale criterio. Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1125 e 1137 c.c., nonché ancora l'omesso esame di un fatto decisivo. Qui la ricorrente sostiene che la delibera del 1° dicembre 1999 era nulla (e quindi non andava impugnata nei trenta giorni, come invece eccepito dal convenuto Condominio), sia perché i soffitti, le volte e i solai di cui all'art. 1125 c.c. non rientrano nelle attribuzioni dell'assemblea; sia perché era stato deliberato in ordine alle spese altresì di pilastri e travi portanti, per le quali deve farsi uso del criterio ex art. 1123 c.c.; sia perché nel riparto non si è considerata l'area comune destinata ad androne, vano ascensore e scale. Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione agli artt. 2043 e 2051 c.c., nonché ancora l'omesso esame di un fatto decisivo. La censura attiene alla parte della sentenza della Corte d'appello che ha affermato che della cattiva tenuta delle condotte idriche condominiali il riparto approvato dall'assemblea si fosse data cura, avendo detratto dall'importo complessivo dei lavori di Lire 160.000.000 la somma di Lire 50.000,00, posta a carico esclusivo del condominio in quanto responsabile, per poi suddividere in base all'art. 1125 c.c. la restante quota di Lire 110.000.000 occorrente per la bonifica ed il ripristino delle strutture portanti del vano cantinato.

7. I tre motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, per la loro connessione, e risultano fondati nei sensi di cui alla motivazione che segue.

8. La Corte d'appello di Messina ha escluso la nullità sia della deliberazione dell'assemblea 8 maggio 2000 che della precedente delibera assembleare del 1° dicembre 1999 del Condominio Linea Verde Palazzo F/L, con le quali era stata approvata la spesa di Lire 160.000.000 per la bonifica ed il ripristino delle strutture portanti del vano cantinato, era stata detratta dall'importo complessivo dei lavori la somma di Lire 50.000,00, giacché posta a carico esclusivo del condominio in quanto responsabile per la cattiva manutenzione delle condotte idriche condominiali, ed era stata infine ripartita in base all'art. 1125 c.c. la restante quota di Lire 110.000.000, posta metà a carico della Sud Alimentari Snc, quale proprietaria del piano terreno, e per la restante metà a carico del Condominio, quale proprietario del vano cantinato.

8.1. Sono invece configurabili in tale applicazione delle fattispecie astratte degli artt. 1123, 1125, 1135 e 1137 c.c. plurime ragioni di falsa applicazione delle citate norme alla fattispecie concreta, così

da imporre ulteriori accertamenti di fatto in sede di rinvio. Si enunciano al riguardo i principi cui si dovrà uniformare il giudice di rinvio per decidere la causa.

8.2. La già richiamata sentenza delle Sezioni Unite di questa Corte n. 9839 del 2021 ha chiarito che sono nulle, e perciò sottratte al termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c., le deliberazioni dell'assemblea condominiale che siano incorse in un "difetto assoluto di attribuzioni". È così nulla la delibera dell'assemblea condominiale che assuma decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni (cfr. tra le tante Cass. n. 14222 del 2019).

8.3. L'art. 1125 c.c. contiene la regola di riparto delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, accollando le stesse in parti eguali ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti e lasciando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Ove, come nel caso in esame, si debba procedere alla riparazione del locale a piano terra di proprietà esclusiva di un singolo condomino, che funga anche da copertura per i vani scantinati sotterranei di proprietà condominiale, le spese relative alla manutenzione della parte della struttura identificantesi con il pavimento del piano superiore sono pertanto a carico del proprietario esclusivo di esso e sono sottratte alle attribuzioni dell'assemblea. Le spese per la manutenzione e la ricostruzione del solaio che separa i locali terranei dai vani scantinati, comprensivo di tutte le strutture che hanno una funzione divisoria, di sostegno e di copertura (ma non anche delle spese per pilastri e travi portanti, per le quali trova applicazione il criterio generale stabilito al primo comma dell'art. 1123 c.c.: Cass. n. 3470 del 2008), competono per la metà al proprietario esclusivo del locale sovrastante e per la restante metà a carico dei condomini, provvedendo l'assemblea a ripartire le stesse, come quelle inerenti all'intonaco, alla tinta e alla decorazione del soffitto, a norma dell'art. 1123 c.c., in mancanza di diversa convenzione (fra le tante, Cass. n. 24266 del 2018; n. 6398 e n. 3568 del 1999; n. 3386 del 1995; n. 1512 del 1966). Gli artt. 1135 e 1136 c.c., nella parte in cui menzionano le deliberazioni dell'assemblea dei condomini concernenti la manutenzione straordinaria, le riparazioni o la ricostruzione dello edificio, vanno interpretati con riferimento alle norme sostanziali di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1128 c.c., le quali disciplinano unicamente gli interventi sulle parti comuni del fabbricato condominiale. Ne consegue che l'assemblea dei condomini non può deliberare a maggioranza la manutenzione straordinaria, le riparazioni o la ricostruzione delle parti di proprietà esclusiva, vincolando i condomini dissenzienti a sostenerne le spese (arg. da Cass. n. 4777 del 1978).

8.4. La ripartizione delle spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai secondo i criteri dell'art. 1125 c.c., riguarda, peraltro, la sola ipotesi in cui la necessità delle riparazioni non sia da attribuirsi ad alcuno dei condomini, mentre quando il danno sia ascrivibile a

singoli condomini o alla gestione condominiale trova applicazione il principio generale secondo cui il risarcimento dei danni è a carico di colui che li ha cagionati (Cass. n. 3568 del 1999). Parimenti nulla è pertanto la delibera dell'assemblea che, disattendendo i criteri legali di ripartizione delle spese (o quelli convenzionali ex art. 1123, comma 1, c.c.), suddivida le spese necessarie per un intervento di manutenzione o conservazione, in tutto o in parte (come nel caso in esame) provvedendo ad accertare la responsabilità spettante al condominio stesso o a singoli condomini per i danni causati, dovendo gli eventuali obblighi risarcitori, nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti, essere verificati in sede giudiziale (Cass. n. 7890 del 1999; n. 10053 del 2013; n. 26360 del 2017).

9. Conseguono l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla Corte d'appello di Messina, in diversa composizione, la quale riesaminerà la causa tenendo conto dei rilievi svolti ed uniformandosi agli enunciati principi, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Messina, in diversa composizione.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 18 aprile 2024.

Depositato in Cancelleria il 17 giugno 2024.