

Comunione – Condominio - Locazione

Vietate le innovazioni in condominio quando rendono inservibile all'uso ed al godimento le parti comuni anche ad un singolo condomino

di Saverio Luppino

[Cass. Civ., Sent., Sez II civile, 26 Settembre 2018, n. 23076 - Pres. Lina Matera - Rel. Cons. Antonio Scarpa](#)

Ascensore condominiale- Riduzione luce e aria- Delibere assembleari Art. 1120 c.c., art. 1121 c.c., art. 1137 c.c., art. 2043 c.c.

“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 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.”

“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 [...]”

CASO

A seguito della realizzazione di un ascensore condominiale nella corte interna dello stabile, una condomina, mai precedentemente convocata in assemblea e mai notiziata delle delibere al riguardo, evoca in giudizio il condominio, sperando i gradi di giudizio fino alla Cassazione, per impugnare la delibera riguardante l’innovazione per nullità e vedersi risarcire il danno

arrecatole.

Infatti, sostiene, che tale innovazione, abbia privato in maniera consistente, il suo appartamento di luce e aria, nonché impedito un rilevante uso della corte comune condominiale, ove evidentemente era stato realizzato l'ascensore. Il tribunale territoriale rigetta tale domanda e così la Corte d'Appello di Trieste, confermando la sentenza di primo grado, adducendo inoltre che le delibere che avevano portato all'installazione dell'ascensore non erano state impugnate tempestivamente o comunque entro i limiti dell'art. 1137 c.c.

La condomina all'interno dei due motivi di gravame, denuncia sia l'errata applicazione del 1137 c.c., che l'errata e contestuale omessa applicazione del 2043 c.c.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione riesamina la questione ed attraverso la sua funzione nomofilattica, fornisce un principio riguardante il rapporto tra le delibere assembleari e i diritti di ogni singolo condominio, ribadendo che un singolo condomino non può essere pregiudicato da modifiche ed innovazioni sulle parti comuni, **se queste ultime danneggiano e/o rendono inservibile l'uso ed il godimento della parte comune al singolo condomino medesimo.**

Nonostante l'iniziale determinazione dell'usuale conclusione del ricorso in Cassazione nella delibera della camera di consiglio della 6^a Sezione, con ordinanza interlocutoria, la Corte, ritenuta **"la particolare rilevanza della questione di diritto"**, rimette la causa in pubblica udienza.

Quindi, all'esito della discussione orale, viene accolto il secondo motivo di ricorso, assorbendo il primo, in quanto riguardante la nullità della delibera per "oggetto impossibile", ossia incidente sui diritti individuali inerenti alle parti comuni.

La Corte cassa la sentenza impugnata rinviando ad un'altra sezione della Corte d'Appello di Trieste.

QUESTIONI

I cardini attorno al quale ruota l'intera questione risultano molto interessanti, rovesciando completamente la decisione presa in Tribunale e confermata successivamente in appello, gli ermellini tratteranno sia l'installazione di una nuova struttura/innovazione all'interno di un'area comune condominiale, sia la natura della delibera.

L'installazione di un ascensore, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno di un condominio, in primo luogo costituisce una innovazione e come tale, in ragione della legge 13 del 1989, articolo 2, commi 1 e 2, richiede l'approvazione della maggioranza ex art. 1136 co. 2 e 3. del codice civile, ovvero 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, osservando i limiti prescritti dagli articoli 1120 e 1121 c.c.[\[1\]](#)

Per tale occasione l'amministratore del condominio in questione, convoca l'assemblea, non chiamando però l'odierna ricorrente. L'assemblea delibera con le maggioranze previste dal Codice e per questo si decide di installare l'opera. Tale innovazione, come pocanzi ricordato, **priva la condomina esclusa, dell'utilizzo di una parte di area condominiale e contestualmente, a suo dire, priva il suo appartamento, situato a piano terra, di luce a aria.**

La condomina non impugna immediatamente le delibere assembleari nei termini del 1137 c.c., fatto considerato nei due gradi di giudizio precedenti, erroneamente. Infatti, tale fattore non risulta essere rilevante poiché, a monte, la questione presenta già difformità rispetto al dettato codicistico e alla giurisprudenza di forza cogente.

La struttura in questione è un'innovazione apportata al condominio e come tale rientra all'interno del 1120 del Codice Civile, modificato con la recente riforma del 2012 n.220. Partendo dal significato di innovazione, essa infatti intende un'opera nuova la quale implica una modifica notevole della cosa comune, alterando la sua sostanza o la destinazione d'uso o semplicemente creandola. In questo caso la funzione dell'ascensore è quella di rimuovere le barriere architettoniche. Vero è però che la *Res Comuni*, pur raggiungendo la maggioranza necessaria al fine di realizzare tali opere, non può essere resa inutilizzabile per uno o più condomini; infatti tale limite è espressamente indicato nell'ultimo comma dell'articolo 1120 c.c.: "*sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizi.[...] inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*".

Tale principio viene più volte ripreso e riconfermato dalla Corte[\[2\]](#), da cui si deduce che un impianto e/o innovazione non può essere eseguito a discapito di un solo condomino, allorché l'innovazione presenti il carattere di "lesività": "*in quanto all'originario godimento della cosa comune sarebbe stato sostituito un godimento di diverso contenuto*".

Per questo motivo la delibera assembleare risulta avere una nullità "a monte", per cui non deve essere presa in considerazione la non tempestiva impugnazione del condomino ricorrente, ma più semplicemente, a detta della Cassazione: i condomini hanno deliberato su una materia esplicitamente vietata: "che non rientra nella competenza dell'assemblea". [\[3\]](#)

Per cui non risulta essere rilevante, l'inutile decorso del termine di impugnazione ex art. 1137 del c.c., per omessa convocazione dell'avviso alla condomina ricorrente e quindi i motivi di annullabilità, in cui erano incorsi i giudici dei precedenti gradi di giudizio, in quanto tale delibera non doveva essere eseguita, in quanto: "illecita".

La nullità di una delibera importa che l'amministratore non ha dovere di darvi attuazione ai sensi dell'art. 1130, n.1 c.c., differentemente da delibera annullabile, alla quale invece deve darvi attuazione, sino a quando un provvedimento giurisdizionale non la rimuove.

Del resto la Cassazione con dovizia di indicazione di precedenti giurisprudenziali[\[4\]](#), sottolinea

che: *“il principio dettato in materia di contratti dall’art. 1421 c.c., secondo cui è attribuito al giudice, anche d’appello, il potere di rilevarne d’ufficio la nullità, ogni qualvolta la validità o invalidità dell’atto collegiale rientri tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere”.*

Infatti gli ermellini enunciano a chiare lettere un principio avverso le affermazione della Corte d’Appello di Trieste: **“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 delibera ha la facoltà di chiedere risarcimento del danno, [...] nonché le relative conseguenze patrimoniali sfavorevoli.”**

In ragione delle ragioni di accoglimento del ricorso e del rinvio con cassazione , la Corte rimarca che: “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”; con ciò riconoscendo alla condomina danneggiata l’opzione di agire in giudizio nei confronti del condominio e dell’amministratore con autonomo giudizio ex articolo 2043 c.c.

[1] Ex plurimis: Cass. Civ. 6-2 09.03.2017 n.6129

[2] Ex plurimis: Cass. Civ. Sez. 2^ 12.7.2011 n.15308

[3] SSUU 07.03.2005 n.4806.

[4] Cass. Sez. 2^ 10.3.2016 n.4726; Cass. Sez. 2^ 17.06.15 n.12582; Cass. Sez. 2^ 12.01.2016 n.305; Cass. Sez. 6-2 15.03.2017 n.6652.

