

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 31/01/2018

**n.** 2415

**Classificazioni:** COMUNIONE E CONDOMINIO - Assemblea dei condomini negli edifici - - deliberazioni

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BIANCHINI	Bruno	-	Presidente	-
Dott. GRASSO	Giuseppe	-	rel. Consigliere	-
Dott. ABETE	Luigi	-	Consigliere	-
Dott. DONGIACOMO	Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. BESSO MARCHEIS	Chiara	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 26515/2014 proposto da:

C.M., domiciliato ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la  
CANCELLERIA della CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso  
dall'avvocato GIANLUCA BASSETTI;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), in persona dell'Amministratore pro tempore;

- intimato -

avverso la sentenza n. 186/2014 della CORTE D'APPELLO di PERUGIA,  
depositata il 24/03/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
19/09/2017 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE GRASSO.

**Fatto**

FATTO E DIRITTO

Ritenuto che C.M., con citazione del 16 dicembre 2008, si oppose alla delibera del Condominio di (OMISSIS), dell'11/8/2008, con la quale era stata disposta l'eliminazione di due canne fumarie realizzate in eternit, poste a servizio dell'appartamento del medesimo, e ratificato l'operato dell'amministratore, il quale, in via d'urgenza, a seguito d'intervento dei Vigili del Fuoco, aveva fatto turare le falle, ponendo lo speso, ammontante ad Euro 1.500,00 a carico del C.;

che il Tribunale di Terni, con sentenza n. 671/2011, annullò la delibera, limitatamente al punto 4 della stessa, con la quale era stato addebitato il costo del ripristino al C.;

che la Corte d'appello di Perugia, accolta l'impugnazione del Condominio, rigettò la domanda del C., confermando la validità della deliberazione assembleare;

che il diverso opinare del giudice d'appello trova esauritiva sintesi giustificativa nei termini seguenti: "L'assenza di elementi che possano testimoniare l'installazione da parte del C. delle canne fumarie in oggetto, risulta irrilevante, in quanto l'esclusiva proprietà di quest'ultime prescinde totalmente dalla personale installazione, ciò che rileva è la circostanza non contestata che le canne fumarie erano unicamente al servizio dell'appartamento di proprietà del condomino C." e, pertanto, non potevano trovare applicazione i criteri di riparto previsti dall'art. 1123 c.c.;

che avverso quest'ultima sentenza propone ricorso per cassazione C.M., illustrando tre motivi di censura e che alcuno ha depositato difese in contrasto;

considerato che con il primo motivo viene allegata la violazione degli artt. 1137 e 1135 c.c., che la delibera assembleare aveva travalicato dai poteri che le erano propri, avendo inciso sulla sfera giuridica soggettiva del ricorrente, addebitandogli responsabilità aquiliana, così impingendo in radicale nullità;

che la doglianza è fondata, in quanto: a) all'assemblea condominiale, siccome correttamente evidenziato dal Tribunale (sul punto non consta presa di posizione della Corte d'appello), non è consentito accertare fattispecie di responsabilità in capo al singolo condomino, vertendosi al di fuori delle attribuzioni legali assegnate al meccanismo deliberativo in parola; b) questa Corte ha già avuto modo di condivisamente chiarire che è affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorchè abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 c.c.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune; ciò, perchè eventuali deroghe, venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca (Sez. 2, n. 17101, 27/7/2006, Rv. 592302; conforme Sez. 2, n. 16793, 21/7/2006, Rv. 591434); c) l'esposto principio è strettamente correlato alla natura del condominio, che assegna al potere deliberativo dell'assemblea le decisioni che non incidono sulle regole del riparto (salvo l'unanimità) e che non consente allo stesso di avvalersi degli strumenti di autotutela speciali, ad esso assegnati dalla legge al solo scopo di consentire il recupero dei contributi dei singoli condomini, determinati in base alle tabelle regolarmente approvate;

considerato che il secondo motivo, con il quale viene denunciata la violazione e falsa applicazione dell'art. 2373 c.c., poichè la delibera era stata presa in situazione di conflitto d'interesse, in quanto gli altri condomini avevano l'interesse ad addebitare lo speso in via esclusiva al C. (a non voler considerare che la censura non risulta essere stata ritualmente riproposta in appello), non ha comunque alcun fondamento, stante che la situazione di conflitto d'interesse presa in considerazione dalla legge non coincide, al contrario di quel che assume il ricorrente, con il sussistere di un interesse di fatto del singolo votante ad una decisione piuttosto che ad un'altra, che importerebbe la paralisi dell'organo deliberativo, bensì nello specifico ed elettivo interesse, diverse da quello generico e fattuale, portato da uno dei votanti, in ragione della sua precippua posizione; che in tal senso si è già più volte espressa questa Corte, la quale ha chiarito che sussiste il conflitto d'interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio. (principio affermato dalla S.C. con riguardo alla delibera di sistemazione del tetto e ripulitura del canale di gronda, motivatamente apprezzati nella sentenza impugnata come attività inquadrabili nella manutenzione ordinaria del fabbricato e non coinvolgenti la responsabilità del costruttore - anche condomino votante -, per presunti vizi dell'edificio, tra l'altro in assenza di specifica contestazione di difetti costruttivi) - Sez. 2, n. 10754, 16/5/2011, Rv. 617841 -;

considerato che il terzo motivo, con il quale viene dedotto il mancato esame di un fatto decisivo e controverso, nonchè la violazione dell'art. 112, cod. proc. civ., addebitandosi alla sentenza gravata di non aver in alcun modo vagliato l'eccesso di potere nel quale era incorsa l'assemblea condominiale, la quale si era spinta fino ad invadere "la sfera giuridica soggettiva del C.", resta assorbito dallo scrutinio del primo;

considerato che avuto riguardo del principio enunciato in ordine al primo motivo la sentenza d'appello deve essere cassata con rinvio;

che nulla va disposto per le spese di questo giudizio non avendo il Condominio svolto difese.

Così deciso in Roma, il 19 settembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 31 gennaio 2018