

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MOCCI Mauro - Presidente

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere

Dott. VARRONE Luca - Consigliere

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 556/2022 R.G. proposto da:

(OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

(OMISSIS), rappresentata e difesa dagli avvocati (OMISSIS), (OMISSIS);

- controricorrente -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di CATANZARO n. 739/2021 depositata il 20/05/2021;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 25/11/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. (OMISSIS) ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 739/2021 della Corte d'appello di Catanzaro, pubblicata il 20 maggio 2021.

2. Ha notificato controricorso (OMISSIS).

3. La Corte d'appello di Catanzaro ha respinto l'appello formulato da (OMISSIS) avverso la sentenza pronunciata in primo grado dal Tribunale di Castrovillari il 13 gennaio 2014, con la quale era stata rigettata la opposizione al decreto ingiuntivo n. 40/2009 intimato da (OMISSIS), amministratrice del condominio dell'edificio sito in via (OMISSIS), per l'importo di Euro 12.336,13, relativo a spese condominiali approvate dall'assemblea del 15 settembre 2008. Si ha riguardo a condominio composto da tre unita' immobiliari e da due soli partecipanti, con quote millesimali diseguali, essendo maggiore quella spettante a (OMISSIS), titolare di due porzioni di proprieta' esclusiva. La (OMISSIS), in sede di opposizione all'ingiunzione, aveva eccepito l'inesistenza e/o nullita' della delibera assembleare del 15 settembre 2008 per carenza della necessaria unanita', la nullita' della delibera dell'11 giugno 2007 di approvazione delle tabelle millesimali, l'irregolare esecuzione di lavori da parte della (OMISSIS), e cosi' domandato in riconvenzionale l'ordine di demolizione delle opere illegittimamente realizzate, il ripristino dello stato dei luoghi e il risarcimento dei danni. La Corte d'appello ha confermato la decisione di primo grado, osservando che il vizio dedotto con riguardo al difetto di maggioranza delle indicate deliberazioni assembleari, per il voto contrario della Di Rose, determinava la annullabilita' delle stesse; le delibere erano quindi divenute definitive per mancanza di tempestiva impugnazione e, in ogni caso, trattandosi di giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per spese condominiali, tale questione non poteva nemmeno porsi. La sentenza impugnata ha aggiunto che i lavori di ristrutturazione del fabbricato risultavano approvati da assemblea regolarmente costituita.

4. Il primo motivo del ricorso di (OMISSIS) denuncia la "violazione di legge" ex articoli 1105, 1136 e 1139 c.c.. Si assume che "se il codice civile prescrive la regola della maggioranza per le delibere assembleari, in presenza di due soli condomini sara' indispensabile raggiungere l'unanita'". Ancora: "in data 11/06/2007 nessuna delibera e' stata assunta nel caso di specie perche', stante la presenza di due soli condomini ed

avendo il sig. (OMISSIS) dichiarato espressamente di non approvare il bilancio, non e' stata raggiunta la maggioranza numerica imposta dall'articolo 1136 c.c., comma 2".

Il secondo motivo di ricorso denuncia la "omessa pronuncia su un punto decisivo della controversia. Omessa valutazione" ed espone: "si chiede la cassazione della pronuncia di secondo grado che risulta deficitaria di una decisione oltre che di una motivazione dell'ulteriore domanda avanzata in via riconvenzionale in primo grado dal sig. (OMISSIS), riproposta in appello ma completamente trascurata dai giudici di seconde cure. L'appellante chiede il ripristino dello status quo ante attraverso la demolizione delle opere realizzate in forza della delibera del 30.07.07. La signora (OMISSIS), oltretutto, non aveva alcun titolo per presentare la DIA concernente i lavori eseguiti al Comune di Castrovillari". Ed ancora: "il Comune di Castrovillari, sotto il profilo del titolo abilitativo, non avrebbe dovuto autorizzare i lavori previsti nella D.I.A. o quanto meno prima di autorizzarli avrebbe dovuto acquisire il verbale condominiale di assenso da parte della maggioranza dei condomini. Ne discende che l'amministratrice del condominio ha praticamente singolarmente deliberato ed autorizzato i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni dell'edificio, facendo riferimento al solo valore della propria quota millesimale e non gia' alla maggioranza numerica dei condomini. Leggendo attentamente la delibera dell'11.06.07 non rinveniamo alcun punto all'ordine del giorno che legittimi a ritenere approvata ed autorizzata l'esecuzione dei lavori". Il ricorrente invoca anche i limiti del rimborso delle spese urgenti ex articolo 1134 c.c., atteso che "gli interventi edilizi non soltanto non erano improcrastinabili e assolutamente necessari ma per di piu' sono stati deliberati illegittimamente", a differenza dei "lavori sulla colonna montante del condominio dei quali il sig. (OMISSIS) si e' fatto carico provvedendo al pagamento integrale delle spese..., questi si', assolutamente urgenti ed indifferibili". Viene esposto che "i lavori commissionati da (OMISSIS) ed eseguiti dalla (OMISSIS) Srl di (OMISSIS) sono stati realizzati in difformita' alla DIA presentata al Comune di (OMISSIS) in data 19.07.07 prot. n. 19092", riportandosi ampio stralcio della CTU espletata in corso di causa, secondo la quale: "dall'esame delle indagini svolte si evince quanto segue: non e' stato effettuato, in difformita' a quanto descritto nella relazione tecnica, lo svellimento del manto esistente, in particolare si evidenzia 1) l'esistenza della vecchia pavimentazione costituita da piastrelle in calcestruzzo vibrato e del vecchio strato di catrame impermeabilizzante steso a mano; 2) al di sopra dello strato di catrame e' presente un massetto in calcestruzzo cementizio dello spessore medio di circa 7,25 cm non indicato dal progettista dei lavori nella relazione tecnica di asseverazione e negli elaborati grafici allegati alla DIA, ne' lo stesso risulta indicato nella scheda tecnica del sistema brevettato allegata alla relazione di collaudo; 3) la malta cementizia bicomponente ha uno spessore superiore a quello indicato nella scheda tecnica. Con l'intervento realizzato si e' ridotta l'altezza dei parapetti di protezione del terrazzo di copertura in violazione della normativa vigente e si e' verificato un sottodimensionamento dei solai in laterocemento. La realizzazione del massetto in conglomerato cementizio ha comportato, inoltre, un notevole incremento di massa non strutturale e quindi di peso sulla struttura che va nella direzione esattamente opposta ai provvedimenti che le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche prescrivono per ridurre gli effetti delle azioni sismiche. In altre parole, il consulente ritiene che i lavori cosi' come realizzati possano incidere sulla stabilita' dell'edificio sia attraverso l'incremento degli effetti sismici sull'intera struttura sia attraverso l'aumento considerevole dei carichi verticali agenti sul solaio di copertura. Per eliminare tali inconvenienti, il ctu ritiene necessario rimuovere il massetto di calcestruzzo al fine di ripristinare i carichi originari e utilizzare per l'impermeabilizzazione e la coibentazione termica del terrazzo di copertura altre tipologie costruttive che non richiedono carichi aggiuntivi sulla struttura a meno che non si decida di effettuare un intervento di adeguamento e/o miglioramento sismico sull'edificio sismico e sul solaio di copertura per fronteggiare l'incremento di carico prodotto con l'intervento. Inoltre, non tutti gli interventi previsti nel progetto D.I.A. sono stati realizzati, dal momento che le lavorazioni hanno riguardato principalmente il terrazzo di copertura praticabile a terzo piano attraverso interventi per lo piu' operati in difformita' a quanto descritto nella medesima. Cio' ha comportato l'insorgere di difetti ed anomalie costruttive che inficiano l'efficienza

funzionale e strutturale del terrazzo di copertura riferito all'intero edificio specificati a pag. 4 - 5 della perizia redatta dal tecnico di parte opponente. Cio' significa che i lavori commissionati dalla (OMISSIS) sono stati realizzati, altresì, in palese violazione della normativa antisismica, di cui alla L. n. 64 del 1974, D.M.LL.PP. 16 gennaio 1996, nonché Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 65, normativa vigente all'epoca dell'intervento'.

In ordine al secondo motivo di ricorso, il controricorrente invoca l'inammissibilità ex articolo 348 ter c.p.c., comma 5.

5. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile quanto al primo motivo ed invece manifestamente fondato quanto al secondo motivo, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'articolo 380 bis c.p.c., in relazione all'articolo 375 c.p.c., comma 1, nn. 1) e 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La controricorrente ha presentato memoria.

E' infondata l'eccezione pregiudiziale della controricorrente circa l'improcedibilità del ricorso. L'onere del ricorrente, di cui all'articolo 369 c.p.c., comma 2, n. 4, di produrre, a pena di improcedibilità del ricorso, "gli atti processuali, i documenti, i contratti o accordi collettivi sui quali il ricorso si fonda" e' soddisfatto, sulla base del principio di strumentalità delle forme processuali, quanto agli atti e ai documenti contenuti nel fascicolo di parte, anche mediante la produzione del fascicolo nel quale essi siano contenuti e, quanto agli atti e ai documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio, mediante il deposito della richiesta di trasmissione di detto fascicolo presentata alla cancelleria del giudice che ha pronunciato la sentenza impugnata e restituita al richiedente munita di visto ai sensi dell'articolo 369 c.p.c., comma 3 (Cass. Sez. Un., 03/11/2011, n. 22726). Risultano in ogni caso disponibili gli atti indispensabili ai fini della decisione sui motivi di ricorso proposti.

6. Il primo motivo di ricorso e' inammissibile ai sensi dell'articolo 360 bis n. 1 c.p.c..

Va invero ribadito l'orientamento giurisprudenziale secondo cui, ove, come nel caso in esame, i partecipanti al condominio siano due, dovendo ravvisarsi un "condominio minimo", nella specie, peraltro, formato da condomini non aventi diritti di comproprietà paritari sui beni comuni, operano le norme in tema di organizzazione (ad es., articoli 1120, 1121, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1137 e 1138 c.c.), e specialmente quelle procedurali sul funzionamento dell'assemblea, restando tuttavia comunque impedito il ricorso al principio di maggioranza assoluta sotto il profilo dell'elemento personale. L'assemblea del condominio minimo, invero, agli effetti dell'articolo 1136 c.c., commi 1 e 2, si costituisce regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e delibera validamente soltanto con decisione "unanime" di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, e' necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli articoli 1105 e 1139 c.c., Pertanto, nell'ipotesi di condominio costituito da soli due condomini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che -

come quella concernente le riparazioni straordinarie - richiedano comunque, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex articolo 1136 c.c., comma 2, la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario (Cass. Sez. 6 - 2, 30/07/2020, n. 16337; Cass. Sez. 6 - 2, 23/07/2020, n. 15705; Cass. Sez. Unite, 31/01/2006, n. 2046; Cass. Sez. 2, 02/03/2017, n. 5329; Cass. Sez. 2, 19/07/2007, n. 16075).

Tuttavia, la delibera che, in caso di condominio costituito da due soli condomini titolari di quote diseguali, sia approvata dal solo partecipante titolare del maggior valore delle quote e sia perciò carente sotto il profilo dell'elemento personale, deve qualificarsi non nulla, ma annullabile, giacché adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge, stando alla summa divisio elaborata da Cass. Sez. Unite, 07/03/2005, n. 4806 e da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, e perciò può essere impugnata dal condomino assente o dissenziente soltanto nel termine stabilito dall'articolo 1137 c.c., comma 2, come correttamente ritenuto nella gravata sentenza.

L'ipotizzato vizio della delibera assembleare del 15 settembre 2008, su cui fonda il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione, dava luogo, quindi, all'annullabilità della stessa. Alla stregua dei principi enunciati dalla sentenza Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, e correggendo sul punto la motivazione della Corte d'appello di Catanzaro, tali vizio non poteva, pertanto, essere sindacato dal giudice in sede di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali fondati su tale delibera, in mancanza di apposita domanda riconvenzionale di annullamento, con conseguente inammissibilità delle censure rivolte dal ricorrente.

7. Il secondo motivo di ricorso è, invece, manifestamente fondato per le considerazioni che seguono.

In ragione dell'eccezione della controricorrente, non opera la previsione d'inammissibilità del ricorso per cassazione, di cui all'articolo 348 ter c.p.c., comma 5, che esclude che possa essere impugnata ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, la sentenza di appello "che conferma la decisione di primo grado", in quanto la Corte d'appello di Catanzaro, pur avendo illustrato a pagina 4 le doglianze del (OMISSIS) circa le difformità urbanistiche dei lavori realizzati sul fabbricato, poste a fondamento della domanda di demolizione, si è limitata ad affermare che "dalla documentazione versata in atti, risulta che l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile sia avvenuta con regolare delibera e con assemblea validamente costituita", sicché proprio non contiene il requisito delle "stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della decisione impugnata" (cd. doppia conforme). La censura allega peraltro, al la' dell'improprio riferimento al "punto decisivo della controversia" ed alla "omessa valutazione" (come all'articolo 1134 c.c., che concerne spese per le parti comuni sostenute dal singolo condomino di propria iniziativa, e non su "autorizzazione dell'assemblea"), una omessa pronuncia su domanda, ovvero su motivo di appello.

La mancanza di pronuncia e di motivazione, sia sul motivo di appello sia sulla questione di diritto e di fatto in oggetto, non può dirsi ritenersi irrilevante, ai fini della cassazione della sentenza, involgendo un profilo che non appare affatto "prima facie" infondato e richiedendo comunque ulteriori accertamenti di merito, alla stregua di tali principi:

a) anche nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve sindacare la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione (Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839).

b) in tema di condominio degli edifici, l'esecuzione di un'opera contrastante con le norme imperative in materia di edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, comporta, in quanto contraria all'ordine pubblico, la nullità assoluta per illiceità dell'oggetto della delibera dell'assemblea che l'abbia disposta, senza che abbia rilievo neppure l'eventuale successivo condono dell'opera (Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2021, n. 35216, non massimata; in precedenza, Cass. Sez. 2, n. 1626 del 2007; Cass. Sez. 2 n. 16641 del 2007);

c) le opere di modificazione delle parti comuni, che l'assemblea può deliberare per il miglioramento o l'uso più comodo o il maggior rendimento delle stesse, non devono comunque arrecare pregiudizio alla sicurezza statica del fabbricato, potendo ciascuno condomino sia far valere la nullità della delibera, sia conseguentemente chiedere ed ottenere la demolizione delle opere illegittimamente eseguite.

Neppure hanno rilievo, trattandosi, dunque, di questione che attiene alla eventuale nullità della deliberazione, le circostanze dell'urgenza dei lavori, della conoscenza avutane dal (OMISSIS), della mancata tempestiva impugnazione e dell'avvenuta "ratifica" con decisione assembleare del 15 settembre 2008, su cui si sofferma la controricorrente ancora nella memoria ex articolo 380 bis c.p.c., comma 2.

8. Il secondo motivo del ricorso di (OMISSIS) va perciò accolto, mentre va dichiarato inammissibile il primo motivo, e la sentenza impugnata deve essere cassata nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Catanzaro, in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiara inammissibile il primo motivo, cassa la sentenza impugnata nei limiti della censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Catanzaro, in diversa composizione.