



25839-19

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Oggetto

FELICE MANNA

- Presidente -

CONDOMINIO

ELISA PICARONI

- Consigliere -

GIUSEPPE GRASSO

- Consigliere -

Ud. 19/06/2019 -  
PU

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

Gen. 25839  
R.G.N. 20837/2016

LUCA VARRONE

- Consigliere -

Rep. C I

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 20837-2016 proposto da:

(omissis)

SRL, elettivamente domiciliata in

(omissis)

, presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

, che la rappresenta e difende

unitamente all'avvocato

(omissis) ;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO

(omissis)

;

**- intimato -**

avverso la sentenza n. 134/2016 della CORTE D'APPELLO di  
GENOVA, depositata il 04/02/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del  
19/06/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

1660/11P

U

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

### **FATTI DI CAUSA**

La (omissis) s.r.l. ha proposto ricorso per cassazione, articolato in due motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Genova n. 134/2016 del 4 febbraio 2016, che aveva accolto l'appello formulato dal Condominio via (omissis), contro la sentenza di primo grado resa dal Tribunale di Genova.

Il Condominio (omissis), intimato, non ha svolto difese nel giudizio di cassazione.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

Anche il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Corrado Nistri, ha depositato le sue conclusioni scritte, chiedendo l'accoglimento del ricorso.

Con citazione del 20 maggio 2008 la (omissis) s.r.l., proprietaria di locali compresi nel condominio, aveva richiesto la restituzione della somma di € 86.460,00, versata a titolo di contributo, in misura di due terzi del totale, inerente ai lavori di manutenzione straordinaria del passaggio pedonale esterno di accesso ai portoni, deducendo che l'assemblea del 19 aprile 2007 non avesse approvato l'intervento, ma soltanto dato mandato ad una Commissione Tecnica di valutare ed approvare lo stesso, indicando in € 150.000,00 più IVA l'importo massimo e prescrivendo criteri sulla scelta dell'impresa appaltatrice. La domanda di restituzione, accolta dal Tribunale, sul presupposto che l'assemblea non avesse deliberato né l'esecuzione dei lavori né il riparto delle spese, veniva invece respinta dalla

Corte d'Appello. I giudici di secondo grado, recependo il motivo di gravame del Condominio, ravvisavano il vizio di ultrapetizione in cui era incorso il Tribunale, in quanto la condomina (omissis) s.r.l. in citazione aveva contestato non l'approvazione dei lavori, ma il riparto della spesa, perché non approvato dall'assemblea. Aggiungeva la Corte d'Appello che la delibera dell'assemblea di approvazione dei lavori comunque esisteva ed il criterio di riparto fosse quello stabilito dal regolamento di condominio, con rinvio all'art. 1126 c.c. Per di più, la sentenza impugnata riteneva tardiva la domanda di accertamento della nullità della delibera di ripartizione della spesa formulata dalla società attrice con la prima memoria istruttoria. La Corte di Genova sosteneva pure che la violazione dei criteri di ripartizione delle spese avrebbe implicato la annullabilità e non la nullità della delibera, con conseguente soggezione al termine di trenta giorni ex art. 1137 c.c. Dunque, non essendo stata impugnata la delibera che aveva approvato l'intervento di manutenzione e ripartito le spese, non era concepibile per la Corte d'Appello un'azione di indebito arricchimento fondata sull'assunta mancanza di delibera. Conclude la sentenza impugnata che la difesa di (omissis) s.r.l. avesse ammesso di non aver voluto proporre alcuna domanda di accertamento del criterio di riparto delle spese.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente fissò l'adunanza della camera di consiglio per il giorno 17 settembre 2017. Con ordinanza interlocutoria del 10 ottobre 2017 il Collegio ritenne, tuttavia, che non ricorresse l'ipotesi di



manifesta fondatezza del ricorso principale, come prevista dall'art. 375, comma 1, numero 5, c.p.c., e la causa venne perciò rimessa alla pubblica udienza della sezione semplice tabellarmente competente.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il primo motivo di ricorso della (omissis) s.r.l. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363 c.c. Si sostiene che, alla luce dei richiamati criteri ermeneutici, i lavori di manutenzione straordinaria non potevano dirsi approvati dall'assemblea dei condomini del 19 aprile 2007, stante il rinvio al "previo studio e capitolato d'appalto da predisporre" da parte di un geometra incaricato, e vista pure l'indicazione alla Commissione Tecnica delegata soltanto di un importo massimo dei lavori.

Il secondo motivo della (omissis) s.r.l. denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1135, comma 4, c.c., essendo stata violata, con la costituzione della Commissione Tecnica, la competenza dell'assemblea dei condomini in tema di manutenzione straordinaria. Era dunque proprio l'assenza di una deliberazione assembleare di approvazione della spesa, a dire della ricorrente, l'oggetto della domanda di ripetizione azionata in citazione.

I due motivi possono essere trattati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano fondati.

E' pacifico che occorra l'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, l'approvazione mediante sua successiva ratifica), ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 4, c.c., per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale (si vedano indicativamente Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4430; Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865). In

difetto di preventiva approvazione assembleare dei lavori di manutenzione straordinaria (e al di fuori del caso dell'urgenza di cui allo stesso n. 4 dell'art. 1135 c.c.), non sussiste il diritto dell'amministratore del condomino a pretendere la riscossione dei relativi contributi dai singoli condomini. La delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve in ogni caso determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa. Sono, peraltro, ammissibili successive integrazioni della delibera di approvazione dei lavori, pure inizialmente indeterminata, sulla base di accertamenti tecnici da compiersi. Mentre l'autorizzazione assembleare di un'opera può reputarsi comprensiva di ogni altro lavoro intrinsecamente connesso nel preventivo approvato (arg. da Cass., Sez. 2, 20/04/2001, n. 5889).

Le delibere assembleari del condominio devono comunque essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, ed adoperando quindi, soltanto nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge (Cass. Sez. 2, 28/02/2006, n. 4501). In tal senso, la delibera adottata dall'assemblea dei condomini del Condominio via Timavo il 19 aprile 2007 si limitava a *"deliberare il lavoro totale, previo studio e capitolato d'appalto da predisporre"* da parte di un geometra incaricato, con *"mandato alla Commissione Tecnica di valutare e approvare lavorazione ... per un importo massimo di € 150.000 più i.v.a."*, ed aggiungeva *"la cifra è semplicemente indicata*



come tetto massimo insuperabile per l'attività autonoma della commissione tecnica. Permane l'obiettivo della scelta dell'Impresa più conveniente nel rapporto qualità-prezzo". Nel senso proprio delle parole adoperate, questa delibera, a differenza di quanto sostenuto dalla Corte d'Appello di Genova, non può spiegarsi come definitiva autorizzazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., delle riparazioni straordinarie del passaggio pedonale di accesso ai portoni dell'edificio condominiale, in quanto essa non determinava ancora l'oggetto del contratto di appalto, atteso che non individuava l'impresa prescelta, né le opere da compiersi né il prezzo dei lavori, in modo da limitarsi a delegare alla commissione ristrette scelte di mera gestione tecnico - economiche relative alle opere di manutenzione dello stabile condominiale. Perché questa delega non si intenda come un esautoramento del condominio nell'amministrazione della cosa comune, e non comporti l'annullamento dei diritti della minoranza dei partecipanti al condominio, nel cui interesse è stabilita la competenza istituzionale dell'organo assembleare, occorre, come questa Corte ha già affermato, che le decisioni della commissione, incaricata di esaminare i preventivi di spesa, vengano poi rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 06/03/2007, n. 5130; Cass. Sez. 2, 23 novembre 2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 25 maggio 2016, n. 10865; Cass. Sez. 6-2, 15/03/2019, n. 7484).

Ove non sia configurabile, alla stregua dei richiamati principi, una deliberazione assembleare di approvazione delle opere di manutenzione straordinaria del passaggio pedonale di accesso ai portoni, deve perciò essere nuovamente esaminata la domanda della (omissis) s.r.l. di ripetizione di

quanto si assume indebitamente versato al Condominio a tale titolo.

Per ormai consolidata interpretazione giurisprudenziale, con riferimento alle spese attinenti a lavori condominiali di manutenzione straordinaria o che consistano in un'innovazione, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione in capo a ciascun condomino. In sostanza, l'obbligo dei singoli partecipanti di contribuire alle spese straordinarie necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni, postula la preventiva approvazione assembleare, la quale a sua volta suppone essenzialmente, come già detto, la determinazione completa dell'oggetto delle opere, non avendo rilievo ai fini dell'insorgenza del debito, e quindi dell'esigibilità del credito vantato dalla gestione condominiale, l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria (Cass. Sez. 2, 26 gennaio 1982, n. 517; Cass. Sez. 2, 02/05/2013, n. 10235; Cass. Sez. 2, 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass. Sez. 6-2, 16 novembre 2017, n. 27235; Cass. Sez. 6-2, 17 agosto 2017, n. 20136; Cass. Sez. 2, 20 aprile 2001, n. 5889). Il versamento delle spese che il condomino esegua in favore del condominio prima che sia individuabile, nei termini indicati, una completa definitiva e deliberazione di approvazione dell'intervento di manutenzione straordinaria ben può, pertanto, configurare, un pagamento *ab origine* indebito, agli effetti dell'art. 2033 c.c. (arg. da Cass. Sez. U, 09/03/2009, n. 5624; Cass. Sez. 3, 19/06/2008, n. 16612; Cass. Sez. 3, 23/02/2006, n. 3994),



Il ricorso va dunque accolto e va cassata la sentenza impugnata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Genova, che deciderà uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo altresì a regolare le 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, ad altra sezione della Corte d'Appello di Genova.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 19 giugno 2019.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Felice Manna



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

14 OTT. 2019

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI