



25184-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

CONDOMINIO

Dott. ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI

- Consigliere -

Ud. 10/03/2021 - CC

Dott. GIUSEPPE TEDESCO

- Rel. Consigliere -

R.G.N. 460/2016

Dott. MAURO CRISCUOLO

- Consigliere -

Rep. <sup>CI</sup>

CRON 25184

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 460-2016 proposto da:

██████████ rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale in calce al ricorso, dall'avv. PIERLUIGI ARIGLIANI;

- *ricorrente* -

*contro*

██████████ rappresentato e difeso, in virtù di procura in calce al controricorso, dall'avv. LUIGI TEDESCHI;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 2982/2015 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI depositata il 01/07/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/03/2021 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE TEDESCO;

letta la relazione del Procuratore generale in persona del dott. Lucio Capasso, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

*Ritenuto che:*

-le parti in causa sono proprietari di un fondo rustico per la quota di due terzi ██████████ e per la quota di un terzo ██████████

*d.*

*quarta*

██████████ convocava l'assemblea per la discussione e approvazione degli argomenti all'ordine del giorno: a) la discussione e eventuale approvazione di un preventivo redatto da un tecnico al fine di addivenire al regolamento di confini; b) la discussione e eventuale l'approvazione del preventivi redatti dalle ditte incaricate dell'esecuzione di opere di manutenzione, ordinaria e straordinaria; c) la deliberazione di un impegno di spesa non inferiore a € 18.000,00, con l'apertura di un conto corrente dedicato all'amministrazione della comunione, e la deliberazione del versamento *pro quota* di un acconto pari al 50% dell'impegno di spesa;

-in seconda convocazione, presente il solo ██████████ l'assemblea deliberava sugli argomenti in discussione, approvandoli;

██████████ impugnava la delibera davanti all'autorità giudiziaria;

-il Tribunale di Benevento rigettava l'impugnazione;

-la Corte d'appello di Napoli confermava la sentenza;

-la corte napoletana riconosceva la validità formale della deliberazione, assunta a seguito di rituale convocazione con la maggioranza prescritta dall'art. 1108 c.c.;

-riconosceva inoltre, quanto all'impegno di spesa, che alla delibera erano stati allegati i preventivi di spesa, essendo quindi generiche le contestazioni sulla gravosità degli importi;

-per la cassazione della sentenza ██████████ ha proposto ricorso, affidato a due motivi;


-con il primo motivo ("violazione di legge. Violazione di principi generali dell'ordinamento giuridico") la ricorrente si duole perché la corte napoletana ha riconosciuto validamente costituita l'assemblea con l'intervento di uno solo dei comproprietari e con il voto del medesimo, titolare della quota di due terzi;

df

-la ricorrente sottolinea che, nel condominio composto da due soli condomini, vale la disposizione dell'art. 1136 c.c., che richiede la maggioranza delle quote e dei partecipanti all'assemblea;

-con il secondo motivo si denuncia censura la violazione dell'art. 1135 c.c.;

-con esso si sostiene, da parte della ricorrente, che la corte di merito ha riconosciuto la validità della costituzione, ad opera dell'assemblea, di un fondo speciale fuori dall'ipotesi prevista dalla norma, che contempla tale possibilità solo per le opere di manutenzione straordinaria;

- ha resistito con controricorso;

-le parti hanno depositato memorie.

*Considerato che:*

-il primo motivo è infondato;

-la ricorrente richiama il principio secondo cui nell'ipotesi di condominio costituito da due soli condomini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella di nomina dell'amministratore - richiedano comunque sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, *ex* art. 1136, comma 2, c.c., la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario (Cass. n. 16337/2020; n. S.U., n. 2046/2006);

-la ricorrente sottolinea che la Corte di cassazione, tramite l'affermazione di tale principio, ha superato il precedente orientamento secondo cui «nell'ipotesi di un condominio costituito da soli due condomini (cosiddetto condomini minimi) non si applica la disciplina dettata dall'art.1136 c.c., la quale richiede per la regolare costituzione dell'assemblea e per la validità delle relative delibere maggioranze

qualificate con riferimento al numero dei partecipanti al condominio ed in rapporto al valore dell'edificio condominiale; ma, in forza della norma di rinvio contenuta nell'art.1139 c.c., le deliberazioni di detto condominio, ivi comprese quelle attinenti la nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista dagli artt. 1105 e 1106 c.c. per l'amministrazione della comunione in generale, di cui il condominio di edifici costituisce una specie» (Cass. n. 4721/2001);

-la ricorrente, però, nell'invocare il mutamento della giurisprudenza, trascura che, nel caso in esame, non si è in presenza di un condominio, ma di una comunione;

-in questo caso, ai sensi dell'art. 1105 c.c., ai fini della validità della deliberazione non è necessaria la presenza di un numero minimo di partecipanti, ma è sufficiente che tutti siano stati convocati e informati sull'oggetto della delibera all'ordine del giorno;

- la maggioranza, calcolata sul valore delle quote, è riferita dal secondo comma dell'art. 1105 c.c. in esame, ai partecipanti alla comunione e non ai partecipanti all'assemblea;

-la regola, che vige nella comunione, è dunque diversa da quella che vale nel condominio (art. 1136 c.c.) dove, per un verso, il criterio del valore è accoppiato al criterio numerico, richiedendosi la presenza di un certo numero di persone all'assemblea; per altro, si ammettono seconde convocazioni e quindi maggioranze meno rigide;

-consegue da quanto sopra che il comunista, benché titolare di una quota che rappresenti i due terzi, non potrà eseguire in via diretta una innovazione della cosa comune, occorrendo che sia regolarmente convocata l'assemblea e che abbia avuto luogo una deliberazione (Cass. n. 2355/1967);

-ma una volta che tale *iter* procedimentale sia stato seguito, la deliberazione, presa con la prescritta maggioranza, è valida e obbligatoria per la minoranza, anche se gli altri partecipanti non siano intervenuti;

-è ovvio, in relazione agli atti di straordinaria amministrazione (art. 1108 c.c.), che, se i condomini sono solo due e nessuno sia titolare della quota di due terzi, la formazione della maggioranza prescritta dalla legge non sarà possibile e la deliberazione non potrà essere assunta (Cass. n. 1604/1975);

-la decisione impugnata, pertanto, nella parte in cui ha riconosciuto la validità della delibera «in quanto formalmente rispettosa del disposto di cui all'art. 1108 c.c.», è immune da censure, essendo incontrovertibile che la deliberazione è stata presa nel caso di specie a seguito di rituale convocazione;

-il secondo motivo è infondato;

-la ricorrente sviluppa la censura in relazione all'art. 1135 c.c., che riguarda il condominio degli edifici e non la comunione;

-la disciplina delle contribuzioni a carico dei comunisti, nella comunione, è dettata dall'art. 1104 c.c.: ciascun condomino deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza ai sensi degli artt. 1105 e 1108 c.c.;

-si sottolinea in dottrina che l'art. 1104 c.c. non parla di rimborso, come nell'art. 1110 c.c., ma di contribuzione nelle spese, alludendo quindi a un obbligo preventivo rispetto al sostenimento della spesa;

-chiarito che l'obbligo di contribuzione ha carattere preventivo, non ci sono ragioni per negare che l'assemblea dei comproprietari possa discrezionalmente deliberare anche l'istituzione di un fondo ai fini di far fronte alle spese deliberate dalla stessa assemblea;

-nella specie è incontrovertito che l'ordine del giorno prevedeva la discussione ed eventuale approvazione dei preventivi redatti dalle ditte incaricate, con deliberazione di un impegno di spesa non inferiore a € 18.000,00;

-in conclusione, il ricorso deve essere rigettato con addebito di spese;

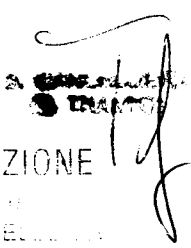
-ci sono le condizioni per dare atto *ex art.* 13, comma 1-*quater* d.P.R. n. 115/02, della "sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto".

#### P.Q.M.

*rigetta* il ricorso; *condanna* il ricorrente, al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio, che liquida nell'importo di € 3.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00 e agli accessori di legge; ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 10 marzo 2021.

Il Presidente

  
CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma

17 SET. 2021