



35216/21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:

Oggetto

LORENZO ORILIA

- Presidente -

CONDOMINIO

LUIGI ABETE

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

Ud. 06/10/2021 -  
CC

ANNAMARIA CASADONTE

- Consigliere -

R.G.N. 14862/2020

CHIARA BESSO MARCHEIS

- Consigliere -

Rep.

REN 35216

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 14862-2020 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis) , rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)

(omissis)

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO

(omissis)

rappresentato e difeso

dall'avvocato

(omissis)

;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 272/2020 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 31/01/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 06/10/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

8606  
21

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. (omissis) ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 272/2020 della Corte d'Appello di Catania, pubblicata il 31 gennaio 2020.

Resiste con controricorso il Condominio (omissis)

(omissis)

2. La Corte d'Appello di Catania ha confermato la sentenza del Tribunale di Catania del 20 aprile 2018, con cui era stata respinta l'impugnazione ex art. 1137 c.c. della deliberazione dell'assemblea 12 ottobre 2012 del Condominio (omissis) (omissis). Tale delibera aveva approvato il consuntivo dell'anno 2011 ed il preventivo dell'anno 2012, ad un tempo ratificando le spese ordinate dall'amministratore per il rifacimento di una falda del tetto condominiale, nonché per i lavori di tinteggiatura della scala e dell'androne. I giudici di appello hanno evidenziato come fosse tardiva la deduzione, operata dal (omissis) solo con la comparsa conclusionale, di illegittimità dei lavori di rifacimento del tetto, perché svolti dall'amministratore senza la direzione di un tecnico abilitato, senza il deposito dei calcoli di idoneità statico-dinamica presso il Genio Civile e senza la necessaria autorizzazione. La Corte di Catania ha altresì negato che fosse rilevabile d'ufficio la nullità della deliberazione impugnata, in quanto "i lavori eseguiti (riparazione di una porzione del tetto) costituiscono attività di manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori, la cui mancanza comporta l'irrogazione di una sola sanzione pecuniaria". La sentenza impugnata ha poi ritenuto infondate le censure mosse dal (omissis) in ordine all'effettiva urgenza dei lavori di tinteggiatura della scala e in ordine alla partecipazione al voto della delibera del 12 ottobre 2012 da parte di un condòmino che non aveva

alcun interesse ai lavori. Parimenti infondata è stata reputata dai giudici di appello la censura relativa all' eccesso di potere, come quella inerente alle spese processuali.

3. Il primo motivo del ricorso di (omissis) allega la violazione e falsa applicazione dell'art. 183 comma 6 c.p.c., adducendo che già nell'atto di citazione era stata rilevata l'abusività dei lavori perché eseguiti senza l'ausilio del tecnico prescelto,

Il secondo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione di norme in relazione all'art. 20 della legge 71/1978 della Regione Sicilia, all'art. 5 della legge 37/85 della regione Sicilia, al D.M. 14 gennaio 2009 del Ministero delle infrastrutture e alla circolare del 2 febbraio 2009 n. 617. Per il ricorrente la delibera impugnata sarebbe affetta da una nullità, avendo approvato lavori abusivi. L'intervento manutentivo era consistito, alla stregua dell'espletata CTU, nello smontaggio di una falda del tetto, nella sostituzione dell'orditura principale e dell'orditura secondaria, nella posa in opera di un tavolato in legno, di onduline sottocoppo e di un manto di copertura in coppi, nella revisione della linea di colmo e delle linee perimetrali, nella sostituzione della grondaia: ciò per il ricorrente avrebbe dato luogo ad un restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 20 lett. C) della legge reg. Sicilia 71/1978, così da imporre la progettazione e direzione ad opera di un tecnico abilitato.

Con il terzo motivo di ricorso viene denunciata l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione della sentenza di appello, in relazione all'art. 9 della legge 37/1985 reg. Sicilia e all'art. 26 della legge 47/1985. Il ricorrente evidenzia che la difformità edilizia comunque riscontrata dalla Corte d'appello

integra una fattispecie di reato che rende abusiva l'opera realizzata.

Il quarto motivo di ricorso allega la violazione o falsa applicazione degli artt. 1123 c.c. e 1136 c.c., in quanto la delibera impugnata è stata adottata con il voto di un condòmino che non aveva alcun interesse rispetto ai lavori per cui è causa.

Con il quinto motivo di ricorso viene fatta valere la violazione o falsa applicazione degli artt. 1710 c.c. e 1136 c.c., giacché le somme occorse per il rifacimento del tetto e la tinteggiatura della scala e dell'androne sono state pagate con assegni anziché con bonifico speciale e le fatture sono state emesse all'appaltatore a nome del condòmino (omissis) sicché il (omissis) non ha potuto fruire del bonus fiscale nella misura del 36%.

Il controricorrente ha presentato memoria.

4. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per la manifesta fondatezza dei primi tre motivi, 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 ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

5. I primi tre motivi vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano fondati nei termini di seguito indicati.

5.1. L'art. 20 della Legge regionale Sicilia del 27 dicembre 1978, n. 71 (vigente all'epoca dei fatti di causa, poi abrogato dalla L.R. n. 16 del 2016 e dalla L.R. n. 19 del 2020), in ordine agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, definisce, in particolare, "interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per

realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d' uso"; danno luogo, viceversa, ad "interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili".

Alla stregua di tali definizioni, sono qualificabili interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi sistematici che, pur con rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio preesistente, ne conservano tipologia, forma e struttura, senza creare un organismo in tutto o in parte diverso da quello oggetto di intervento, il che darebbe luogo ad una ristrutturazione edilizia (ad esempio, Cons. Stato sez. IV, n. 2981 del 2008).

L'art. 5 della Legge regionale Sicilia del 10 agosto 1985, n. 35, del pari vigente *ratione temporis*, dettava, poi, il regime autorizzatorio sindacale, sostitutivo della concessione, per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.

5.2. La giurisprudenza penale di questa Corte ha comunque reiteratamente precisato che, ai fini della configurabilità del reato previsto dall'art. 44, comma primo, lett. b), del d.P.R. n. 380 del 2001, e dunque della individuazione degli interventi edilizi soggetti al permesso di costruire da parte dell'autorità comunale, le disposizioni introdotte da leggi regionali, anche delle Regioni a Statuto speciale, quantunque munite di competenza legislativa esclusiva in materia urbanistica, devono

rispettare i principi generali stabiliti dalla legislazione nazionale, e conseguentemente devono essere interpretate in modo da non collidere con i detti principi (Cass. Pen. Sez. 3, n. 38923 del 2018; Sez. 3, n. 33039 del 2006; Sez. 3, n. 2017 del 2007; Sez. 3, n. 28560 del 2014).

5.3. Ora, in tema di condominio degli edifici, l'esecuzione di un'opera contrastante con le norme imperative in materia di edilizia di cui al d.P.R. 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. 2, n. 1626 del 2007; Sez. 2 n. 16641 del 2007; Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021).

5.4. Peraltro, avuto altresì riguardo a quanto dedotto nella memoria ex art. 380-bis, comma 2, c.p.c. presentata dal controricorrente, è noto che alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è attribuito al giudice - anche indipendentemente dalla tempestiva attività assertiva delle parti o da quale sia la causa di invalidità da esse altrimenti allegata - il potere di rilevarne d'ufficio la nullità, a meno che non si siano verificate preclusioni processuali da giudicato interno (Cass. Sez. 2, n. 12582 del 2015).

5.5. A fronte della richiamata cornice legislativa e giurisprudenziale, la sentenza della Corte d'appello di Catania (che ha dapprima definito tardiva la deduzione della illegittimità edilizia dei lavori di rifacimento del tetto, e poi ha comunque negato la nullità della deliberazione dell'assemblea 12 ottobre 2012 del Condominio (omissis) in quanto "i lavori eseguiti - riparazione di una porzione del tetto - costituiscono attività di manutenzione straordinaria soggetta al

semplice regine della comunicazione di inizio lavori, la cui mancanza comporta l'irrogazione di una sola sanzione pecuniaria") rivelano una omessa ricostruzione dell'ambito di applicazione delle norme regolatrici della controversia, con riguardo agli elementi costitutivi della fattispecie da esse regolata. Non risultano precisate le ragioni di diritto in forza delle quali i lavori di smontaggio e di sostituzione di una falda del tetto approvati dall'assemblea condominiale costituissero intervento di manutenzione straordinaria, ovvero di restauro e di risanamento conservativo, tale che, alla stregua della disciplina urbanistica applicabile (art. 20, l. reg. 27 dicembre 1978 n. 71; art. 5 comma 1, l. reg. 10 agosto 1985 n. 37), non necessitavano di permesso di costruire, anche agli effetti della configurabilità del reato previsto dall'art. 44 d.P.R. n. 380 del 2001.

6. Stante l'accoglimento dei primi tre motivi, che impongono di riesaminare il profilo della validità della delibera impugnata con riguardo all'operatività di norme edilizie imperative, perdono di immediata rilevanza decisoria e perciò rimangono assorbiti il quarto ed il quinto motivo del ricorso, correlati a vizi del procedimento di formazione della volontà collegiale ed alla responsabilità dell'amministratore e del condominio per il mancato beneficio delle detrazioni fiscali.

7. Vanno perciò accolti, nei limiti di cui in motivazione, i primi tre motivi di ricorso, con assorbimento delle restanti censure, e la sentenza impugnata va cassata, rinviandosi alla Corte d'appello di Catania in diversa composizione, che riesaminerà la causa tenendo conto dei rilievi svolti e regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

**P. Q. M.**

La Corte accoglie il primo, il secondo ed il terzo motivo ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Catania in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 6 ottobre 2021.

Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

18 NOV 2021



IL CANCELLIERE ESPERTO  
Sabrina Belmonte

