



**La Corte Suprema di Cassazione**  
**Seconda Sezione Civile**

nel collegio così composto:

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Aldo Carrato          | Presidente       |
| Antonio Scarpa        | Consigliere      |
| Chiara Besso Marcheis | Consigliere      |
| Stefano Oliva         | Consigliere      |
| Remo Caponi           | Consigliere Rel. |

Oggetto:

**Condominio**

Adunanza cam-  
rale 15/02/2024

ha pronunciato la seguente

**Ordinanza**

sul ricorso n. 11819/2018 proposto da:

**Ponte Davide**, rappresentato e difeso dall'avvocato Daniele Granara ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, in Roma, al Corso V. Emanuele II n. 154/3DE; **-ricorrente-**

**contro**

**Condominio di Via Trento 28 di Genova**, rappresentato e difeso dall'avvocato Fabio Pucci ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, in Roma, al Largo C. Goldoni, n. 47; **-controricorrente-**

avverso la sentenza della Corte di appello di Genova n. 1272/2017, depositata l'11/10/2017;

ascoltata la relazione del consigliere Remo Caponi;

letta la memoria depositata dalla difesa del ricorrente.

**Fatti di causa**

Il condomino Davide Ponte, attuale ricorrente, si vedeva rigettare nel 2012 in primo grado dal Tribunale di Genova (con la sentenza n. 1755/2012) due impugnazioni (oggetto di due procedimenti poi riuniti) di delibere del Condominio di via Trento n. 28 in Genova, adottate in sede di assemblea straordinaria il 19/9/2007, relativamente al rifacimento della



centrale termica con un appalto diretto e con un limite di spesa di € 110.000,00 (più iva) e all'affidamento di un incarico ad uno studio tecnico per la misurazione dei corpi scaldanti ubicati nelle singole unità immobiliari, e in assemblea ordinaria l'8/05/2009, con riferimento all'approvazione del consuntivo delle spese di amministrazione dell'esercizio 2007/2008, delle spese per la centrale termica e del preventivo delle spese di amministrazione dell'esercizio 2008/2009.

Decidendo sull'appello proposto da soccombente attore e nella resistenza del suddetto Condominio appellato, la Corte di appello di Genova, con sentenza n. 1272/2017, confermava la pronuncia di primo grado.

Ha formulato ricorso per cassazione il Ponte sulla base di cinque motivi, illustrati da memoria. Ha resistito con controricorso l'intimato Condominio.

### **Ragioni della decisione**

1. - Il primo motivo (p. 13 ss.) denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1121 c.c. e si duole della motivazione manifestamente illogica, ovvero omessa, apparente o insufficiente, per avere la Corte di appello erroneamente qualificato quale riparazione straordinaria di notevole entità ovvero quale innovazione ex art. 1120 c.c. un'opera superflua di rifacimento della centrale termica condominiale, mentre essa si sarebbe dovuta qualificare come un'innovazione ex art. 1121 c.c., nonché per avere erroneamente ritenuto legittima la delibera assembleare di eseguire tale intervento in assenza di supporto tecnico.

Il motivo non è fondato.

Come ha correttamente statuito la Corte di appello, il completo rifacimento della centrale termica è un atto di straordinaria amministrazione, trattandosi di sostituire un impianto comune, usurato e mal funzionante, con un altro sempre comune ed avente le stesse finalità di servizio a tutti i condomini (e non comportante, quindi, la realizzazione di un'opera nuova con l'inserimento nell'edificio condominiale di un impianto e di un correlativo servizio comune prima inesistenti: cfr. Cass. n. 4831/1994 e Cass. n.



238/2000). È, quindi, sufficiente la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., nel caso di specie rispettata (essendo stata adottata dalla maggioranza dei condomini intervenuti – 33 su 51 – rappresentanti almeno i due terzi del valore millesimale dell'edificio, ovvero i 670,13 millesimi).

2. - Il secondo motivo (p. 23 ss.) deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, co. 3, e 1136 c.c. per aver la Corte di appello ritenuto che la dicitura «opere di ristrutturazione della centrale termica» prevista all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 19/9/2007 comprendesse anche la decisione sull'argomento se procedere al rifacimento della centrale termica (e non solo a più limitati interventi riparatori), nel mentre l'adottata dicitura si sarebbe dovuta considerare inidonea a consentire ai condomini di essere preventivamente informati sull'effettivo oggetto della deliberazione.

Anche questo motivo è infondato.

Affinché la delibera assembleare sia valida, non occorre che l'avviso di convocazione prefiguri lo sviluppo della discussione e il risultato dell'esame dei singoli punti all'ordine del giorno (cfr. Cass. n. 11677/1993; Cass. n. 3634/2000 e Cass. 13047/2014). Inoltre, come congruamente ha osservato la Corte territoriale, nel linguaggio comune il termine «ristrutturazione» ha un comune significato che denota radicali interventi di manutenzione straordinaria comportanti in pratica la rimessa a nuovo della cosa oggetto di ristrutturazione; le espressioni «opere di ristrutturazione della centrale termica» (nell'avviso di convocazione) ed «opere di completo rifacimento della centrale termica» (nella delibera) sono compatibili tra di loro e non suscettibili di generare confusione sulla natura dell'intervento da approvare (non profilandosi una inconciliabilità o incisiva differenza tra le due indicate espressioni, configurandosi, anzi, una sostanziale sinonimia tra le stesse, come opportunamente rilevato dalla Corte ligure).

3. - Il terzo motivo (p. 31 ss.) lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., nonché il vizio di motivazione manifestamente illogica,



ovvero omessa, per aver la Corte di appello ravvisato come legittima la decisione di nominare una commissione di condòmini per la scelta dell'appaltatrice, mentre la relativa delibera era invalida per derivazione dall'invalidità di precedenti delibere presupposte, assunte in assenza di supporto tecnico e di comparazione con una pluralità di offerte. Si censura, inoltre, l'accertamento del difetto di legittimazione dell'attore conseguito perché egli aveva votato a favore. Si denuncia, infine, l'omissione di pronuncia sull'impugnazione (per nullità derivata) della delibera di affidare a un tecnico l'incarico di misurare i corpi scaldanti.

Il quarto motivo (p. 34 ss.) prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1421 c.c. oltre che il vizio di motivazione manifestamente illogica, ovvero omessa, apparente o insufficiente, sostenendosi che la Corte di appello abbia ritenuto erroneamente legittima la decisione di scegliere la modalità dell'appalto diretto per l'affidamento dei lavori di rifacimento dell'impianto termico, pur essendo la correlativa delibera invalida per nullità derivata e per nullità propria (non avendo posto i relativi costi a carico dei soli condomini consenzienti).

Il terzo e il quarto motivo sono da esaminarsi congiuntamente, in quanto esibiscono parzialmente la stessa struttura, che ne determina altresì l'infondatezza, oltre a profili di infondatezza specifici di ciascuno di loro.

Infatti, entrambi i motivi si fondano sul presupposto della illegittimità delle delibere precedenti relative al rifacimento della caldaia, che invece erano valide.

Per quanto riguarda, poi, i profili di infondatezza specifici dell'uno e dell'altro, si osserva: (a) quanto al terzo motivo, non è di per sé invalida la nomina di un commissione di condòmini con funzioni istruttorie, i cui risultati ben possono essere assunti a base di successive delibere dell'assemblea condominiale (difetto di successiva delibera che il motivo non assume a specifico oggetto di censura, essendo questa rivolta appunto a censurare invano il presupposto della nomina della commissione, cioè la delibera di



procedere al rifacimento della centrale termica); (b) quanto al quarto motivo, sotto il profilo che censura il riparto dei costi della sostituzione della centrale termica anche a carico dei condomini non consenzienti, tale riparto – una volta approvata ai sensi di legge la relativa delibera, perciò vincolante nei confronti di tutti i condomini - è legittimo perché l'impianto centralizzato è, comunque, un accessorio di proprietà comune.

5. - Il quinto motivo (p. 36 ss.) deduce la violazione dell'art. 92, co. 2, c.p.c., contestando la mancata compensazione parziale delle spese in quanto esso ricorrente, quale attore sostanzialmente soccombente in primo e secondo grado, si era visto comunque accogliere il terzo motivo di appello.

Anche quest'ultimo motivo è privo di fondamento.

Diversamente da quanto dedotto, la Corte di appello – per quanto desumibile dal dispositivo della sentenza impugnata e dalla parte motivazionale finale della stessa – è giunta, in effetti, ad un esito finale di rigetto complessivo del gravame, le cui questioni di merito centrali e controvertibili atenevano alla reiezione delle impugnazioni ai sensi dell'art. 1137 c.c. formulate dal Ponte, dovendosi considerare, a tal fine, irrilevante – ovvero “nel caso concreto sterile” (per richiamare l'espressione usata dalla Corte genovese) - il profilo della ravvisata legittimazione, per l'appunto dedotta con il terzo motivo di appello, anche del condomino astenutosi ad impugnare le delibere assembleari condominiali rispetto alle quali aveva inteso adottare tale posizione.

Perciò il giudice di appello ha fatto legittimamente applicazione del principio generale della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c. in ordine alla regolazione delle spese processuali, non rivenendosi alcuna condizione per compensarle, nemmeno parzialmente.

6. – In definitiva, il ricorso deve essere integralmente respinto.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera del



parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese del presente giudizio in favore della parte controricorrente, che liquida in € 4.000,00, oltre a € 200,00 per esborsi, alle spese generali, pari al 15% sui compensi e agli accessori di legge.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento, ad opera del ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato, se dovuto.

Così deciso in Roma il 15/02/2024, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte di cassazione.

**Il Presidente**

Aldo Carrato

