



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

Composta da:

- Presidente -
- Consigliere -
- Consigliere
- Rel. Consigliere
- Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 17/02/2022 - PU

R.G.N. 24382/2017

**SENTENZA**

sul ricorso 24382-2017 proposto da:

, rappresentata e difesa dall'avvocato

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO VIA X VIA X

elettivamente domiciliato in presso lo studio dell'avvocato ,  
che lo rappresenta e difende;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 466/2017 del TRIBUNALE di TERNI, depositata il 14/06/2017;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17/02/2022 dal Consigliere ;  
viste le conclusioni motivate, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale , il quale ha chiesto il rigetto del ricorso; viste le memorie depositate dalle parti.

### FATTI DI CAUSA

SM ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 466/2017 resa il 14 giugno 2017 dal Tribunale di Terni.

Resiste con controricorso il Condominio Via X – Via X

I.

Il Tribunale di Terni ha confermato la pronuncia di primo grado del Giudice di pace di Amelia, che aveva accolto la domanda del Condominio Via X – Via X volta alla condanna di SM convenuta in proprio e quale genitore della figlia SC (e perciò quale usufruttuaria legale dei suoi beni), al pagamento della somma di € 1.603,17, quota dovuta per i lavori di adeguamento alla normativa antincendio in relazione ai due posti auto spettanti alla minore, coma da delibera assembleare del 25 marzo 2011. Quanto alla doglianza di SM che la delibera in questione non avesse indicato il criterio di ripartizione delle spese, e fosse

comunque errata per aver suddiviso i lavori di adeguamento alla normativa antincendio dei locali autorimesse fra i soli proprietari dei garage e posti auto, e non invece tra tutti i condomini, il Tribunale di Terni ha ritenuto dirimente la mancata tempestiva impugnazione ex art. 1137 c.c. Il Tribunale ha pure affermato che la spesa deliberata dall'assemblea del 25 marzo 2011 attenesse all'uso ed al godimento delle autorimesse e fosse perciò di competenza dell'usufruttuario ai sensi dell'art. 1004 c.c. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente infondato, 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 fissava l'adunanza della camera di consiglio per il 17 ottobre 2018.

La ricorrente presentò memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

All'esito di tale adunanza, venne tuttavia pronunciata ordinanza interlocutoria pubblicata il 9 gennaio 2019, avendo il Collegio escluso che ricorresse l'ipotesi di manifesta infondatezza del ricorso, ex art. 375, comma 1, numero 5, c.p.c., in relazione alla questione di diritto posta nel primo motivo, inerente all'applicabilità del criterio dell'utilità, stabilito dal secondo comma dell'art. 1123 c.c., relativamente alle spese su cosa comune che sia destinata a servire i condomini in maniera diversa, per la ripartizione degli oneri di adeguamento dei garages alla normativa antincendio.

La causa veniva perciò rimessa alla pubblica udienza della sezione semplice tabellarmente competente e rinviata a nuovo ruolo.

Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176.

Il Pubblico Ministero ha formulato le sue conclusioni motivate e le parti hanno depositato memorie.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Il primo motivo di ricorso di SM denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, 1130, 1135 e 1137 c.c. e l'omesso esame circa un fatto decisivo, sostenendo che nella deliberazione assembleare del 25 marzo 2011 non vi fosse alcuna approvazione delle spese e che perciò la condomina mantenesse integra la facoltà di contestare l'ammontare dell'importo del contributo richiestole. Si allegano, come fatti il cui esame è stato omesso dal giudice d'appello, la documentazione dei lavori di adeguamento dei garages, per sottolineare come gli stessi avessero riguardato soltanto parti comuni dell'edificio.

Il secondo motivo di ricorso di SM deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 320, 325, 1004 e 1005 c.c., contestandosi che i lavori di adeguamento alla normativa antincendio abbiano natura di manutenzione straordinaria e siano perciò di competenza del nudo proprietario e non dell'usufruttuario.

Quanto al primo motivo, va considerato come, diversamente da quanto argomentato in premessa dal Tribunale di Terni, il condomino, che sia convenuto dal condominio per il pagamento

di contributi per spese, non può far valere le sole questioni attinenti alla annullabilità della relativa delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione, ove non abbia impugnata la stessa nel termine di cui all'art. 1137 c.c. Il principio "*quae temporalia ad agendum perpetua ad excipiendum*", operante in materia contrattuale in forza dell'art. 1442, ultimo comma, c.c., non trova applicazione, infatti, in materia di deliberazioni assembleari, il cui annullamento può essere conseguito attraverso un'impugnazione soggetta ad un termine di decadenza e non di prescrizione; con la conseguenza che la mancata denuncia di una causa di annullabilità nei trenta giorni ex art. 1137 cit. rende incontestabile l'efficacia della deliberazione (arg. da Cass. Sez. 1, 10/01/2018, n. 384; Cass. Sez. 2, 20/03/1993, n. 3302; Cass. Sez. 2, 01/08/2006, n. 17486; Cass. Sez. 2, 07/11/2016, n. 22573). Nel giudizio volto alla riscossione di oneri condominiali, tuttavia, il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità della sottostante delibera non opera allorché sussistano vizi implicanti la nullità della stessa, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda (Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839; Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305). La nullità di una deliberazione dell'assemblea condominiale, del resto, comporta che la stessa, a differenza delle ipotesi di annullabilità, non implichi la necessità di tempestiva impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., potendo essere oggetto di azione di mero accertamento, sottratta a qualsiasi termine di decadenza e esperibile da chiunque vi abbia interesse (e quindi pure dal condomino che abbia espresso voto favorevole).

Una deliberazione nulla, secondo i principi generali degli organi collegiali, non può, pertanto, finché (o perché) non impugnata nel termine di legge, ritenersi valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, come si afferma per le deliberazioni soltanto annullabili. Alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica, perciò, il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito al giudice, anche d'appello, il potere di rilevarne pure d'ufficio la nullità, ogni qual volta la validità (o l'invalidità) dell'atto collegiale rientri, appunto, tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 6 -2, 15/03/2017, n. 6652).

Ora, nel caso in esame, contestandosi da SM che la ripartizione delle spese di adeguamento dei locali autorimessa dell'edificio alla normativa antincendio doveva essere effettuata fra tutti i condomini e non fra i soli proprietari di box e posti auto, si assumeva in astratto, stando ai principi da ultimo enunciati da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, un vizio di annullabilità della delibera del 25 marzo 2011, non avendo l'assemblea "modificato" i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, ma soltanto violato o disatteso gli stessi nel singolo caso in questione.

Non sono comunque fondate le ragioni della invalidità che la ricorrente deduce, né emerge, agli effetti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (come riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134) alcun omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui

esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia) (Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053), limitandosi la ricorrente a sollecitare un riesame delle proprie argomentazioni difensive, nonché delle risultanze istruttorie.

Innanzitutto, in tema di riparto di spese condominiali, qualora la delibera di approvazione di un intervento di manutenzione non faccia riferimento ai criteri di ripartizione della spesa conseguente, il singolo condomino non può sottrarsi al pagamento della quota, deducendo la mancanza formale di approvazione dei rispettivi importi, spettando comunque al giudice di stabilire se la pretesa del condominio nei confronti del partecipante sia conforme ai criteri di ripartizione stabiliti dalla legge, con riguardo ai valori millesimali delle singole unità immobiliari (arg. da Cass. Sez. 2, 23/02/2017, n. 4672; Cass. Sez. 2, 26/04/2013, n. 10081; Cass. Sez. 2, 30/07/1992, n. 9107).

Va inoltre ribadito quanto questa Corte ha già affermato in pronuncia vertente su analoga fattispecie (Cass. Sez. 2, 22/06/1995, n. 7077; si vada peraltro anche Cass. Sez. 2, 08/09/2021, n. 24166). La ricorrente ipotizza l'invalidità dell'operata ripartizione della spesa di adeguamento dei garages alla normativa antincendio sul presupposto che, essendo tale spesa attinente a parti dell'edificio comuni, ed adempiendo, attraverso le opere poste in essere, ad una funzione di prevenzione di eventi (l'incendio) che potrebbero interessare l'intero edificio condominiale, la spesa in questione doveva

essere posta a carico di tutti i condomini in proporzione al valore della quota di ciascuno. Tale assunto è errato in quanto non tiene conto del fatto che, per le spese attinenti alle parti comuni dell'edificio, il criterio di ripartizione previsto dall'art. 1123 c.c. è complesso e si articola su due principi: quello del valore della quota, stabilito dal primo comma dell'art. 1123 c.c., relativamente alle spese sulla cosa comune, che sia destinata a servire ugualmente ed indistintamente tutti i condomini; quello dell'uso, stabilito dal secondo comma della stessa norma, relativamente a spese su cosa comune che sia destinata a servire i condomini in maniera diversa. Sulla base di tale secondo principio, quindi, l'obbligo di contribuire alle spese si fonda sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune. In applicazione di tale ultimo principio, il comma terzo del medesimo art. 1123 c.c., nel collegare espressamente l'obbligo di contribuzione all'utilità ricevuta, implicitamente lo esclude quando tale utilità sia inesistente. Nella presente fattispecie, quindi, il fatto che le opere di adeguamento alla normativa antincendio siano state eseguite sulle corsie e sulle rampe dei tre piani delle autorimesse, nonché su altre parti condominiali, se consente di affermare che le spese relative sono attinenti a cose comuni, non comporta che esse debbano essere sopportate *pro quota* da tutti i condomini, dal momento che traevano specifica utilità i proprietari delle autorimesse, i quali usano i locali fonte di pericolo.

È altresì infondato il secondo motivo di ricorso.

In tema di pagamento degli oneri condominiali, ove un'unità immobiliare sia oggetto di diritto di usufrutto (nella specie, usufrutto *ex lege* esercitato dal genitore esercente la potestà su



bene appartenente a figlio minore, nel quale gravano sull'usufruttuario, ex art. 325 c.c., gli obblighi di cui agli artt. 1001 e ss. c.c.), in base alla disciplina antecedente (qui operante *ratione temporis*) all'entrata in vigore dell'art. 67, ultimo comma, disp. att. c.c. (introdotto dalla l. n. 220 del 2012), il titolare dell'usufrutto risponde delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria, mentre sono a carico del nudo proprietario quelle per le riparazioni straordinarie, trovando applicazione le disposizioni dettate dagli artt. 1004 e 1005 c.c.; ne consegue che l'assemblea deve ripartire le spese tra nudo proprietario e usufruttuario in base alla loro funzione ed al loro fondamento, ed altrimenti spettando all'amministratore, in sede di esecuzione, ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi soggetti obbligati (Cass. Sez. 2, 19/04/2017, n. 9920; Cass. Sez. 2, 16/02/2012, n. 2236; Cass. Sez. 2, 27/10/2006, n. 23291). Il Tribunale di Terni ha affermato che le spese per l'adeguamento di un posto auto alla normativa antincendio costituiscono un onere relativo all'amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa, e perciò rimangono a carico dell'usufruttuario. La decisione del Tribunale ha così fatto corretta applicazione del principio interpretativo esplicitato da Cass. Sez. 2, 04/01/1969, n. 10, secondo cui il carattere di ordinarietà o straordinarietà dell'opera, dirimente agli effetti degli artt. 1004 e 1005 c.c., va valutato considerando che spetta all'usufruttuario l'uso e il godimento del bene, salva *rerum substantia*, sicché necessariamente si deve a lui lasciare la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione e il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, mentre si devono

riservare al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa. D'altro canto, la qualificazione delle opere e l'attribuzione all'una o all'altra categoria spettano al giudice di merito, involgendo anche indagini di fatto, ed il relativo apprezzamento si sottrae perciò a censura in sede di legittimità, se, come nel caso dell'impugnata sentenza, sia sorretto da esatti criteri normativi e sia adeguatamente motivato.

Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

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

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.000,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto 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 principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 17 febbraio 2022.

Il Consigliere estensore

Il Presidente