

Ricovero di biciclette e costruzione di una tettoia nel cortile comune. La delibera è valida se l'uso della tettoia è a favore di tutti i condomini

(12/07/2011)

*Corte di Cassazione, Sez. II Civ., Ord. del 07/07/2011, n. 15037*

in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto .

### **Nella sentenza si legge:**

" La Corte d'appello di Torino, con sentenza n. 929 del 29 giugno 2009, ha dichiarato l'illegittimità dell'autorizzazione rilasciata dall'amministratore e nulla la delibera di ratifica, condannando il Condominio a demolire il manufatto eretto dal Condomino... La Corte territoriale ha escluso, al pari del primo giudice, l'abusività edilizia dell'opera in questione. Ha tuttavia rilevato sia la nullità della delibera dell'assemblea, in quanto comportante un atto di disposizione dei diritti individuali, quale l'avallo dell'opera edilizia realizzata dal condomino sull'area comune di pertinenza del fabbricato condominiale, sia, prima ancora, l'illegittimità del comportamento dell'amministratore, che non poteva autorizzare una costruzione sul sedime comune senza il preventivo consenso di tutti gli aventi diritto. Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello il condominio ha proposto ricorso, con atto notificato il 17 giugno 2010, sulla base di tre motivi.

L'intimata ha resistito con controricorso, proponendo a sua volta ricorso incidentale, affidato ad un motivo.

1. - E' pregiudiziale l'esame dell'unico motivo del ricorso incidentale, con cui si lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 113 e 115 cod. proc. civ. e 2697 cod. civ., per avere la Corte d'appello respinto la domanda della M. in ordine all'accertamento e declaratoria dell'abusività del manufatto da un punto di vista urbanistico. Il motivo è inammissibile, perché privo del necessario quesito di diritto, previsto dall'art. 366-bis cod. proc. civ., ratione temporis applicabile.

2. - Con il primo motivo del ricorso principale, il Condominio lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 113 cod. proc. civ. e degli artt. 1102, 1120, 1136 e 1137 cod. civ., in riferimento all'art. 360 n. 3, cod. proc. civ., ponendo il quesito "se in caso di esecuzione di un manufatto su suolo condominiale da parte di un singolo condomino nell'interesse di tutti i condomini, previa autorizzazione dell'amministratore, la successiva delibera assembleare di ratifica sia atto rientrante nelle previsioni normative di cui agli artt. 1136 e 1137 cod. civ., dovendosi ritenere che nella fattispecie il manufatto in questione rientra nelle previsioni di cui agli artt. 1102 e 1120 cod. civ.". Il secondo mezzo (violazione e falsa applicazione dell'art. 1113 cod. proc. civ. e degli artt. 1120, 1130, 1133 e 1136 cod. civ.) si conclude con il quesito "se, una volta autorizzata la costruzione di un piccolo manufatto (tettoia o copertura di spazi sicuramente condominiali per ricovero di biciclette), l'amministratore necessita esclusivamente della ratifica del proprio operato da parte dell'assemblea condominiale nella maggioranza ex lege richiesta, essendo l'assemblea legittimata a deliberare le modificazioni e innovazioni, come la tettoia oggetto del caso di specie, secondo il principio maggioritario". Con il terzo motivo (omessa, comunque carente, illogica e contraddittoria motivazione) ci si duole che la Corte territoriale abbia ritenuto l'opera in questione lesiva dell'interesse del singolo condomino e costituente limitazione dei suoi diritti di proprietà sulle cose comuni.

3. I tre motivi del ricorso principale, stante la loro connessione, possono essere esaminati congiuntamente, sono fondati, nei limiti di seguito precisati. Occorre premettere che in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi

annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (Cass. Sez. U. 7 marzo 2005, n. 4806). Va ulteriormente premesso che l'attività dell'amministratore, nell'esercizio del suo potere di disciplinare l'uso delle cose comuni, che sia stata successivamente approvata dall'assemblea dei condomini, deve ritenersi dalla stessa ratificata con efficacia retroattiva, senza pregiudizio per il diritto dei condomini assenti o dissenzienti di impugnare la delibera assembleare di ratifica.

Tanto premesso, occorre osservare che nella specie la Corte territoriale ha ritenuto nulla la delibera assembleare di ratifica perché lesiva del diritto individuale di ciascun condomino, in quanto tale inviolabile.

La motivazione della sentenza impugnata è meramente assertiva.

**La Corte avrebbe dovuto valutare, alla luce dei principi di diritto sopra enunciati, se la delibera assembleare in questione - con la quale è stata autorizzata la pavimentazione e la copertura mediante una tettoia di una porzione del cortile condominiale al fine di dare ricovero alle biciclette - abbia o meno precluso la funzione principale del cortile comune, che è quella di dare aria e luce alle varie unità immobiliari, e se abbia in concreto determinato una utilizzazione del bene comune soltanto a favore di alcuni condomini.**'''

[CondominioWeb.com](http://CondominioWeb.com)