

Civile Sent. Sez. 2 Num. 921 Anno 2023

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: PAPA PATRIZIA

Data pubblicazione: 13/01/2023



SENTENZA

sul ricorso 11181-2017 proposto da:

SENES ANGELA, elettivamente domiciliata in Roma, via Montesanto 10, presso lo studio dell'avv. Alessandro Foschiani, rappresentata e difesa dagli avv. Michele Ponsano e Alessandro Rojch, come da procura in calce al ricorso, con indicazione dell'indirizzo pec;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO di VIA TEMPIO PAUSANIA 43 in SASSARI, in persona del legale rappresentante pro tempore;

- intimato -

avverso la sentenza n. 511/2016 della CORTE D'APPELLO sez.dist. di SASSARI, depositata il 14/10/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/06/2022 dal consigliere dr. PATRIZIA PAPA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale dr. ROSA MARIA DELL'ERBA che ha chiesto il rigetto della decisione.

FATTI DI CAUSA

1. In accoglimento dell'impugnazione proposta da Angela Senes con ricorso del 1/7/2010, il Tribunale di Sassari dichiarò la nullità delle delibere assembleari del Condominio di Via Tempio Pausania 43, in Sassari, adottate in data 8/2/2007, 3/5/2007 e 16/12/2008, relativamente alla decisione di realizzare i lavori di ristrutturazione della facciata dello stabile condominiale, compresi i terrazzini in proprietà esclusiva e i ballatoi e alla approvazione della ripartizione delle relative spese, anche per la parte concernente gli interventi su terrazzini e ballatoi: sostenne che le prime due delibere dell'8/2/2007 e del 3/5/2007 fossero «nulle per impossibilità dell'oggetto perché assunte in pregiudizio della sicurezza del fabbricato e per illiceità dell'oggetto posto che, tramite esse, l'assemblea ... [aveva] approvato la realizzazione di opere edili in aperta violazione di legge di carattere imperativo finalizzate a garantire l'incolumità delle persone»; con queste delibere era stato infatti deciso di far realizzare opere in cemento armato sulla base di un computo metrico e di una relazione tecnica sottoscritte da un geometra e di affidare la direzione dei lavori ad altro geometra, in violazione dell'art. 16, lett. m), r.d. 11 febbraio 1929, n. 274.

In accoglimento dell'appello proposto dal Condominio, la Corte d'appello di Sassari, con sentenza n.511/2016 pubblicata in data 14/10/2016, in riforma della sentenza di primo grado, dichiarò la nullità soltanto parziale delle delibere assembleari dell'8/2/2007 e del 16/12/2008 limitatamente, per la prima delibera, al conferimento dell'incarico di direttore dei lavori al geom. Olgiano e, per la seconda delibera, alla ripartizione della

relativa spesa tra tutti i condomini, rigettando per il resto l'impugnazione.

In particolare, la Corte territoriale rilevò che, nell'assemblea dell'8/2/2007, erano stati raccolti otto preventivi ed era stata costituita una commissione di condomini, integrata dal direttore dei lavori, per la scelta del preventivo da approvare e questa commissione aveva poi adottato la delibera del 3/5/2007, proponendo l'affidamento dell'incarico all'impresa Edilgen s.r.l.; la delibera di ratifica di tale scelta e di approvazione della ripartizione provvisoria delle spese relative ai lavori di ristrutturazione della facciata, nonché il riepilogo provvisorio delle spese e l'assegnazione dell'incarico all'impresa suddetta era stata invece adottata con delibera condominiale del 19/6/2007, non impugnata dalla condomina Senes.

Per quel che qui ancora rileva, quindi, la Corte confermò la parziale nullità della delibera assunta in data 8/2/2007 per nullità dell'oggetto, in conseguenza della nullità del contratto di prestazione d'opera, poi stipulato in data 10/11/07, con cui era stata conferita la direzione dei lavori ad un geometra invece che ad un ingegnere, nonché della delibera del 16/12/2008 che aveva ripartito tra tutti i condomini la spesa per il relativo compenso.

Per la cassazione di tale sentenza Angela Senes ha proposto ricorso sulla base di cinque motivi; il Condominio non ha svolto difese.

RAGIONI IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, la ricorrente ha prospettato la violazione dell'art. 1137 cod.civ. in relazione all'art. 360 comma I n. 5 cod.proc.civ., per avere la Corte d'Appello omissa la valutazione delle cause di nullità della delibera condominiale assunta in data 8/2/2007 per impossibilità ed illiceità dell'oggetto nella parte in

cui si è stata approvata l'esecuzione delle opere di rifacimento della facciata condominiale includenti i terrazzini aggettanti in cemento armato, senza considerare che prima ancora dell'affidamento della direzione dei lavori ad un geometra, era stata ugualmente illegittima la decisione di fare realizzare quelle opere, implicanti strutture aggettanti in cemento armato, sulla scorta di calcoli e relazioni tecniche a firma di un geometra.

Con il secondo motivo, la ricorrente ha lamentato la violazione dell'art. 1137 cod.civ. in relazione all'art. 360 comma I n. 5 cod.proc.civ. per avere la Corte d'Appello omesso di valutare le cause di nullità della delibera condominiale del 16/12/2008 nella parte in cui è stata approvata la ripartizione delle somme richieste per l'esecuzione delle opere di rifacimento della facciata condominiale includenti i terrazzini aggettanti in cemento armato nonostante la nullità del contratto di appalto in relazione al vizio evidenziato con il primo motivo.

Con il terzo motivo, Angela Senes ha censurato la sentenza d'appello per violazione degli artt. 1316 e 1418 cod.civ., per avere la Corte d'Appello di Sassari omesso di pronunciare la nullità della delibera condominiale del 16/12/2008 nella parte in cui ha approvato la ripartizione delle somme richieste per le opere di rifacimento dei terrazzini aggettanti in cemento armato, ritenendo che l'aver espresso un voto favorevole all'approvazione fosse incompatibile con la deduzione del vizio, laddove la nullità del contratto di appalto a cui inerivano le spese ripartite, conseguente alla violazione di norme di carattere imperativo, era certamente rilevabile d'ufficio e non sanabile dalla volontà dei condomini.

Con il quarto motivo, la ricorrente ha dedotto la violazione degli artt. 1316 e 1418 cod.civ. in relazione all'art. 360 comma I n. 5 cod.proc.civ., per avere omesso la Corte d'Appello di Sassari di

pronunciare in ordine alla nullità della delibera condominiale in data 16/12/2008 nella parte in cui approvava la ripartizione delle somme richieste per le opere di rifacimento dei terrazzini aggettanti in cemento armato realizzate in esecuzione del contratto d'appalto, senza rilevare la nullità di quest'ultimo per violazione dell'art. 4 della legge 05/11/1971 n. 1086, secondo cui «le opere ... devono essere denunciate dal costruttore all'ufficio del genio civile, competente per territorio, prima del loro inizio», atteso che dalla comunicazione del 30/10/2013, inviata alla Cancelleria dal Genio civile a mezzo fax e versata a verbale del 26/2/2014, non risultava «depositata nessuna pratica»; la Corte territoriale, pertanto, non avrebbe rilevato l'assenza di concessione edilizia.

Con il quinto motivo, Angela Senes ha, infine, eccepito la violazione dell'art. 112 cod.proc.civ. in relazione all'art.360 comma I n.4 cod.proc.civ. per avere la Corte d'Appello di Sassari, dichiarando la nullità soltanto parziale della delibera del 16/12/2008 di ripartizione delle spese, omesso di pronunciarsi sulla inapplicabilità dell'art. 63 disp. att. cod.civ. (nella formulazione *ratione temporis* applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla l. n. 220 del 2012) alle somme richieste per l'esecuzione delle opere di rifacimento dei terrazzini aggettanti in cemento armato in quanto di proprietà del singolo condomino e non costituenti spese condominiali.

2. I primi quattro motivi – che possono essere trattati congiuntamente per continuità di argomentazione – sono fondati.

È opportuno premettere e ribadire, per quel che ancora qui rileva, che le S.U. di questa Corte, con sentenza n. 9839 del 14/04/2021 hanno precisato che l'art. 1137 cod.civ., per sua formulazione non consente di ritenere che la categoria della

nullità delle deliberazioni condominiali sia interamente espunta dalla materia delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, neppure dopo la riforma del 2013. Esistono infatti categorie, nel mondo del diritto, che non sono monopolio del legislatore, ma scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge: accanto alle ipotesi di annullamento, pertanto, devono essere mantenute, quali nullità, le ipotesi residuali in cui sussistano quei vizi talmente radicali «da privare la deliberazione di cittadinanza nel modo giuridico».

È questo il caso della «impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico», da intendersi riferito al contenuto (c.d. *decisum*) della deliberazione. L'impossibilità materiale dell'oggetto della deliberazione va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato; l'impossibilità giuridica dell'oggetto, invece, va valutata in relazione alle «attribuzioni» proprie dell'assemblea. In ordine all'impossibilità giuridica dell'oggetto, vale la pena di osservare che l'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni; essa è abilitata ad adottare qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio (avendo le attribuzioni indicate dall'art. 1135 cod. civ. carattere meramente esemplificativo), purché destinato alla gestione delle cose e dei servizi comuni. Perciò, l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali e non può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini, perché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo

contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi.

Allo stesso modo residua quale nullità l'ipotesi della «illiceità» che ricorre quando la deliberazione condominiale, seppure adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulti avere un «contenuto illecito» (art. 1343 cod. civ.), nel senso che il decisum risulta contrario a «norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume».

Sono pure nulle, pertanto, le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario a quelle norme non derogabili dalla volontà dei privati, poste a tutela degli interessi generali della collettività sociale o di interessi particolari che l'ordinamento reputa indisponibili, assicurandone comunque la tutela.

La ricorrente Angela Senes ha prospettato al Tribunale prima e, poi, alla Corte d'appello un vizio del contratto di appalto per la realizzazione della ricostruzione dei balconi aggettanti in cemento armato consistente nella redazione «del computo metrico» e della «relazione tecnica» ad opera di un geometra, in violazione dell'art. 16, lett. m), r.d. 11 febbraio 1929, n. 274; ha rilevato altresì che la delibera condominiale del 16/12/2008 ha approvato uno stato di ripartizione contenente anche le spese relative ai lavori effettuati sulle parti non comuni, ma in proprietà individuale (i terrazzini) come tali anche escluse dalla previsione dell'art. 63 disp. att. cod.civ. (nella formulazione "ratione temporis" applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla l. n. 220 del 2012).

La Corte d'appello, riformando la pronuncia di nullità del Tribunale, pur riconoscendo che la tipologia di opere appaltate esorbitava dalla competenza di un geometra quanto a direzione dei lavori, non ha esaminato il profilo di invalidità della delibera

dell'8/2/2007 e, poi, del 16/12/2008 che ha provveduto alla ripartizione delle spese come prospettato rispetto alla prospettata progettazione da parte di un geometra: omettendo questa verifica, non si è confrontata con il principio per cui, a norma dell'art. 16, lett. m), r.d. 11 febbraio 1929, n. 274, non modificato dalla legge n. 1068 del 1971, la competenza dei geometri è limitata alla progettazione, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili, con esclusione di quelle che comportino l'adozione - anche parziale - di strutture in cemento armato e, in via d'eccezione, si estende anche a queste strutture, a norma della lett. l) del medesimo articolo, soltanto con riguardo alle piccole costruzioni accessorie nell'ambito degli edifici rurali o destinati alle industrie agricole, che non richiedano particolari operazioni di calcolo e che per la loro destinazione non comportino pericolo per le persone; è, infatti, riservata agli ingegneri la competenza per le costruzioni civili, anche modeste, che adottino strutture in cemento armato (Sez. 2, Sentenza n. 18038 del 02/09/2011; Sez. 2, Sentenza n. 19292 del 07/09/2009; Sez. 2, Sentenza n. 17028 del 26/07/2006).

In tal senso, sarebbe stato invece necessario verificare se effettivamente fosse stato un geometra a provvedere alla redazione della relazione tecnica (non rilevando in sé, invece, la redazione del solo computo metrico, in quanto operazione di mera definizione dei costi di costruzione) e se la tipologia di opere appaltate esorbitasse dalla competenza della figura professionale incaricata anche per l'affidamento della progettazione.

Allo stesso modo la Corte d'appello ha ommesso di accertare se la tipologia di opere appaltate fosse sussumibile nella previsione dell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di qualificare quindi tali opere come di manutenzione straordinaria o di

ristrutturazione e di verificare, sulla scorta degli elementi istruttori acquisiti in primo grado e qui riprodotti con il quarto motivo di ricorso, se la realizzazione dei lavori risultasse regolarmente denunciata o assentita, per escludere altro profilo di nullità del contratto di appalto per contrarietà a norma imperativa.

La sentenza impugnata, pertanto, deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Cagliari sez. di Sassari in diversa composizione perché provveda alle verifiche suesposte.

Dall'accoglimento dei primi quattro motivi deriva l'assorbimento del quinto, concernente l'applicazione dell'art. 63 disp. att. cod. civ. anche alle spese relative alle opere realizzate sulle porzioni dell'immobile in proprietà esclusiva, atteso il nesso di stretta dipendenza tra la questione della nullità dell'oggetto e la questione della ripartizione delle spese.

3. Decidendo in rinvio, la Corte d'appello di Cagliari sez. di Sassari statuirà anche sulle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie i primi quattro motivi di ricorso, assorbendo il quinto; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'appello di Cagliari, sez. di Sassari in diversa composizione anche per la statuizione sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda