



21909-19

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 14017/2015

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C. A.

LORENZO ORILIA - Presidente - Ud. 06/05/2019

VINCENZO CORRENTI - Rel. Consigliere - PU  
GIACOMO BIANCHI - Consigliere - CRON 2909

MILENA FALASCHI - Consigliere -

LUIGI ABETE (- Consigliere -)

LUCA VARRONE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 14017-2015 proposto da:

ADRIANO, elettivamente domiciliato in NAPOLI, A  
, presso lo studio dell'avvocato M  
, che lo rappresenta e difende giusta procura  
speciale del 24.4.2019 in Bergamo Rep.n. 10835 per Notaio  
Avv. ;

- ricorrente -

2019

contro

1181

CONDOMINIO " " sito in BERGAMO, in  
persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente

domiciliato in ROMA, \_\_\_\_\_, presso lo studio  
dell'avvocato \_\_\_\_\_, che lo rappresenta e difende  
unitamente all'avvocato \_\_\_\_\_;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 116/2015 della CORTE D'APPELLO di  
BRESCIA, depositata il 30/01/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 06/05/2019 dal Consigliere VINCENZO CORRENTI;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale LUCIO CAPASSO che ha concluso per il rigetto del  
ricorso.

udito l'Avvocato \_\_\_\_\_, difensore del  
ricorrente, che si riporta agli atti depositati;

udito l'Avvocato \_\_\_\_\_, con delega orale  
dell'avvocato \_\_\_\_\_ difensore del controricorrente,  
che si riporta agli atti depositati.

## FATTO E DIRITTO

Adriano \_\_\_\_\_ propone ricorso per cassazione contro il condominio di \_\_\_\_\_ in Bergamo avverso la sentenza della Corte di appello di Brescia del 30.1.2015 che, in riforma della sentenza del Tribunale di Bergamo, ha respinto le sue domande di declaratoria di nullità o di invalidità delle delibere 15.4.2008 e 13.10.2008 per la installazione dell'ascensore nel vano scale per il costo di euro 42.000, con la motivazione che l'intervento era dovuto a ragioni di comodità e di incremento del valore degli immobili, oltre che per l'opportunità di eliminare ostacoli ad eventuali portatori di handicap, senza tuttavia la previsione di raggiungere l'ultimo piano nel quale erano ubicati due suoi appartamenti.

Il Tribunale aveva accolto le domande mentre la Corte di appello, richiamata la distinzione tra delibere nulle ed annullabili, ha escluso che il diritto all'uso dell'ascensore sia annoverabile tra i diritti individuali inviolabili.

Resiste con controricorso il condominio.

Il ricorrente ha presentato memoria di nuovo difensore con procura notarile.

Il ricorrente denuncia 1) violazione degli artt. 75, 100, 156, 182, 324, 345 cpc, 46 II e 58 della legge n. 69/209, 1129, 1130, 1131, 1135, 1137 cc per la ritenuta successiva ratifica dell'operato dell'amministratore nonostante la eccezione di inammissibilità della

costituzione del condominio in primo grado e di inammissibilità della impugnativa di appello per assenza di valida procura alle liti; 2) violazione degli artt. 1136, 1137, 1362 e ss., 2697, 2727 cc, 115, 116 cpc per la pretesa decadenza alla impugnazione delle delibere posto che solo in occasione della assemblea del 13.10.2008 il                    constatava che il progetto escludeva l'ultimo piano; 3) violazione degli artt. 1102, 1117, 1120, 1135 e ss cc, 100, 115, 116 cpc sulla ritenuta insussistenza del diritto di godere dell'ascensore; 4) violazione degli art. 2 e 3 della legge n. 13/1989 e successive modifiche, in relazione agli artt. 2,32, 42 Cost., 889 e ss, 1120 cc in tema di abbattimento di barriere architettoniche; 5) violazione degli artt. 100, 115, 116 cpc, 2697 cc per omesso esame della documentazione indicata.

La prima censura è infondata avendo la sentenza correttamente statuito che l'assemblea condominiale aveva ratificato il comportamento dell'amministratore con riferimento alla costituzione in giudizio sia in primo che in secondo grado.

Sul punto cfr. Cass. nn. 10865/2016, 7095/2017, 1451/2014, S.U. 18331/2010).

La seconda e terza censura sono fondate.

Questa Corte non ignora la distinzione tra delibere nulle ed annullabili ormai affermata da consolidato orientamento (S.U. n. 4806/2005, Cass. 23.3.2016 n. 5814, Cass. 27.5.2016 n. 11034). Come affermato dalle Sezioni Unite (Cass. S.U. 7 marzo 2005 n.

4806) sono nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito, con oggetto non ricompreso nelle competenze dell'assemblea, incidenti su diritti individuali o sulla proprietà esclusiva di un condomino mentre sono annullabili quelle affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte, affette da vizi formali in ordine al procedimento di convocazione e/o informazione dell'assemblea, affette genericamente da irregolarità nel procedimento di convocazione.

La sentenza impugnata, ribaltando la decisione di primo grado, ha sancito la decadenza per il mancato rispetto del termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 cc (pagina otto), pur avendo precedentemente affermato (pagina sette) che " non è dato vedere come delibere, dirette solo a valutare, con l'affidamento dell'incarico ad un tecnico, la possibilità di installazione dell'impianto dell'ascensore, senza che dalle stesse emerga la affermata esclusione dal progetto del piano (ultimo) sul quale si trovavano le due piccole unità di proprietà approvate con la partecipazione dello stesso possano essere produttive del prospettato pregiudizio per il suo diritto...".

Trattasi di contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili, di motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile ( Cass. 14324/15, S.U.8053/14) perché da un lato si afferma la carenza di

interesse alla impugnativa, dall'altro la decadenza senza alcun riferimento alla lamentata prospettata esclusione dell'ultimo piano. La sentenza ha, peraltro, disatteso la decisione del primo giudice circa la nullità delle delibere che avevano negato al i l'esercizio del proprio diritto a godere dell'installazione dell'ascensore ed ha escluso apoditticamente che un diritto all'utilizzo dell'ascensore possa essere annoverato tra i diritti individuali inviolabili.

Le delibere incidono sul diritto del singolo (proprietario dell'ultimo piano) rispetto all'utilizzo di un bene comune (ascensore) perché gli impediscono un uso pieno e incidono anche sul valore della proprietà esclusiva.

La Corte di appello non ha considerato neppure i documenti (v. pagina 26 ricorso) da cui emergeva l'interesse alla installazione fino all'ultimo piano.

Donde la nullità e non mera annullabilità delle delibere, non soggette al termine di decadenza per l'impugnazione.

Conseguono l'accoglimento del secondo e terzo motivo e l'assorbimento dei restanti.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo ed il terzo, dichiara assorbiti i restanti, cassa la sentenza e rinvia alla Corte di appello di Brescia, altra sezione anche per le spese.

Roma 6 maggio 2019

32 cons. est.

*[Handwritten signature]*

4

Il Presidente

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa *Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 30 AGO. 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa *Simona Cicardello*