



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

Composta da:

MILENA FALASCHI	Presidente
ANTONIO SCARPA	Relatore
RICCARDO GUIDA	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliera
LUCA VARRONE	Consigliere

Oggetto:
CONDOMINIO
Ud.01/07/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 21298/2019 R.G. proposto da:

ALESSIO, elettivamente domiciliato in ROMA

, presso lo studio dell'avvocata _____, che lo
rappresenta e difende

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO _____ ROMA, elettivamente domiciliato in
ROMA _____, presso lo studio
dell'avvocato _____, rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n.
201291/2019 depositata il 22/02/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
1°/7/2025 dal Consigliere Antonio Scarpa.



Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Fulvio Troncone, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso.

Uditi gli Avvocati _____ e _____ per delega dell'Avvocato _____ .

FATTI DI CAUSA

Alessio _____ anche quale erede di Amelia _____ ha proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 201291/2019 della Corte d'appello di Roma.

Resiste con controricorso il Condominio _____ di Roma.

Il giudizio ha ad oggetto l'impugnazione ex art. 1137 c.c. spiegata da Alessio _____ e Amelia _____ con riguardo alla deliberazione approvata il 14 ottobre 2009 dall'assemblea del Condominio _____

di Roma, con il voto favorevole dei medesimi attori. La causa verte sul diritto dei condomini Alessio _____ e Amelia _____ di allacciarsi alle tubature del gas e delle altre utenze domestiche al servizio della nuova porzione immobiliare risultante dal frazionamento di una originaria consistenza. Gli attori hanno dedotto che il loro voto alla delibera fosse stato viziato da violenza, avendo gli altri condomini minacciato di non concedere l'autorizzazione all'allaccio del gas ove le unità immobiliari risultanti dal frazionamento fossero state tre, e non due soltanto. L'impugnazione della delibera sosteneva altresì che alcuna autorizzazione occorresse per allacciare i nuovi appartamenti alle utenze domestiche.

L'adito Tribunale di Roma con sentenza n. 13827/2012 dichiarò inammissibile l'impugnazione, avendo gli attori espresso voto favorevole alla delibera del 14 ottobre 2009, né avendo gli stessi



interesse ad opporsi alla decisione di incaricare una commissione per esaminare il passaggio delle tubazioni.

La Corte d'appello di Roma ha poi respinto il gravame avanzato da Alessio e Amelia limitando la propria motivazione ai seguenti rilievi: a) la questione dell'allaccio delle nuove utenze domestiche era stata posta all'ordine del giorno dell'assemblea del 14 ottobre 2009 su richiesta degli stessi attori, sicché il diniego di autorizzazione non poteva rivelarsi "male ingiusto" agli effetti dell'art. 1345 c.c.; b) non risulta dimostrato che i nuovi allacci siano compatibili ai limiti segnati dall'art. 1102 c.c.; c) non vi è lesione di alcun diritto degli istanti nell'incarico conferito alla commissione, restando comunque la facoltà vantata da Alessio e Amelia esercitabile a prescindere dalla delibera assembleare.

Il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Fulvio Troncone, ha depositato memoria, concludendo il rigetto del ricorso.

Hanno depositato memorie altresì ricorrente e controricorrente.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Il primo motivo del ricorso di Alessio denuncia la nullità della sentenza per vizio di costituzione del collegio e violazione del principio di immutabilità del giudice ex art. 276, comma 1, c.p.c., risultando tra i componenti del collegio deliberante indicati in epigrafe della sentenza la consigliera M. G. M. Al riguardo, la censura sostiene che la intestazione della sentenza riproduce i "dati del verbale dell'udienza collegiale del giorno 11.04.2018", ma che "in concreto non risulta al ricorrente la partecipazione della dr. M.G.M. alla deliberazione della sentenza del giorno 15.02.2019", giacché detta magistrata era impedita in tale data da gravi motivi di salute.



Altrimenti, il ricorrente chiede al riguardo la correzione dell'errore materiale.

1.1.- Il primo motivo di ricorso è palesemente inammissibile.

1.2. - Dal combinato disposto degli artt. 132 e 276 c.p.c. è agevole ricavare il principio secondo cui la paternità della decisione deve essere attribuita esclusivamente al giudice o al collegio che ha elaborato la decisione stessa, occorrendo che nell'epigrafe della sentenza-documento venga riportato il nominativo del giudice o dei giudici che abbiano assunto la decisione. E' poi necessario che i membri del collegio nominativamente indicati nell'intestazione della sentenza coincidano con i nomi di coloro che hanno assistito all'udienza di discussione (nella specie, come risultanti dal verbale dell'udienza collegiale dell'11 aprile 2018, atto in ordine al quale il ricorso rivela, peraltro, una grave carenza delle indicazioni prescritte dall'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.), ed hanno trattenuto la causa in decisione, stante il principio dell'identità dell'organo presente all'udienza di discussione con quello deliberante.

1.3. - La nullità della sentenza deliberata da giudici diversi da quelli che hanno assistito alla discussione può essere perciò dichiarata solo quando vi sia la prova della diversità tra il collegio deliberante e quello che abbia, invece, assistito alla discussione della causa, come risultante dal verbale d'udienza, il quale fa fede fino a querela di falso dei nomi dei giudici componenti il collegio. Il verbale dell'udienza di discussione ingenera, perciò, la presunzione della deliberazione della sentenza da parte degli stessi giudici che hanno partecipato all'udienza collegiale, ulteriormente avvalorata dalla circostanza che, ai sensi dall'art. 276 c.p.c., tra i compiti del presidente del collegio vi è quello di controllare che i giudici presenti nella camera di consiglio siano quelli risultanti dal verbale dell'udienza di discussione (Cass. n.15879 del 2010; n. 2815 del 1995), restando la composizione del



collegio altrimenti comunque individuabile alla stregua delle regole dettate dagli artt. 113 e 114 disp. att. c.p.c. (arg. da Cass. n. 24585 del 2019).

La nullità della sentenza impugnata, perché asseritamente deliberata da giudici diversi da quelli che hanno assistito alla discussione, che è insanabile e rilevabile d'ufficio ai sensi dell'art. 158 c.p.c., imporrebbe, dunque, il superamento della fidefacienza del verbale di udienza mediante querela di falso, che il ricorrente non risulta aver proposto.

L'intestazione della sentenza recante i nomi dei giudici componenti il collegio – peraltro qui conformi ai dati del verbale d'udienza - non ha, del resto, una sua autonoma efficacia probatoria.

1.4. - Per superare la presunzione della deliberazione della sentenza in camera di consiglio da parte degli stessi giudici che avevano partecipato all'udienza collegiale, il ricorrente prospetta solo illazioni formulate per via deduttiva e aventi per risultato una ipotesi, esponendo nelle sue difese informazioni attinenti allo stato di salute fisica di una delle componenti del collegio.

1.5. – In definitiva, in difetto di proposizione di querela di falso, la prova dell'assunto, secondo cui la decisione della sentenza impugnata sarebbe stata presa da un collegio diverso da quello indicato nell'epigrafe della sentenza stessa (corrispondente, nella sua composizione, a quella risultante dal verbale dell'udienza collegiale, nella quale la causa era passata in decisione), non può essere data in via deduttiva dalle notizie attinenti alle condizioni di salute in cui versava uno dei componenti del collegio nel giorno della decisione, indicato nella sentenza predetta (cfr. ancora Cass. n. 133 del 1974).

1.6. - Ove, infine, il primo motivo prospetta la semplice eventualità di un errore materiale emendabile ai sensi degli artt. 287 e 288 c.p.c., esso trascura di valutare il pacifico principio giurisprudenziale



secondo cui la speciale disciplina per la correzione degli errori materiali incidenti sulla sentenza (la quale attribuisce la competenza all'emanazione del provvedimento correttivo allo stesso giudice che ha emesso la decisione da correggere), mentre non è applicabile quando contro la decisione stessa sia già stato proposto appello dinanzi al giudice del merito, in quanto l'impugnazione assorbe anche la correzione di errori, è invece da osservarsi rispetto alle decisioni impugnate con ricorso per cassazione, atteso che il giudizio relativo a tale ultima impugnazione è di mera legittimità e la Corte di cassazione non può correggere errori materiali contenuti nella sentenza del giudice di merito, al quale va, pertanto, rivolta l'istanza di correzione, anche dopo la presentazione del ricorso per cassazione (Cass. n. 10289 del 2001; n. 13629 del 2021).

2. - Può ora passarsi, nel rispetto dell'ordine logico delle questioni, ad esaminare il quarto motivo di ricorso, che lamenta la violazione o erronea applicazione degli artt. 116 c.p.c., 1136 e 1137 e 1421 c.c. Si prospetta, in particolare, la carenza della maggioranza occorrente per l'autorizzazione alla lite ed alla costituzione in appello del Condominio con riguardo alla delibera del 22 febbraio 2013.

2.1. - Anche questo motivo è inammissibile per una concorrente serie di ragioni.

2.1.1. - L'autorizzazione o la ratifica dell'assemblea per la costituzione in giudizio dell'amministratore di condominio sono necessarie per le sole cause che esorbitano dalle attribuzioni dello stesso amministratore, ex art. 1131, commi 2 e 3, c.c., e non per quelle che vi rientrano perché, come nella specie, attinenti all'esecuzione delle delibere assembleari, ex art. 1130, n. 1, c.c. (tra le tante, Cass. n. 11200 del 2021).

2.1.2. Allorché l'amministratore sia stato comunque autorizzato dall'assemblea a promuovere o a resistere ad un'azione concernente



le parti comuni dell'edificio, non può chiedersi al giudice della lite di accertare incidentalmente che la deliberazione autorizzativa non è stata approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 4, c.c., in quanto una delibera adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge è annullabile e perciò, ove non impugnata dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio. Sino a quando la delibera di autorizzazione alla lite annullabile non sia annullata (quale conseguenza dell'esercizio di un potere di parte e della necessaria pronuncia di una sentenza costitutiva), il giudice deve, dunque, ritenere legittimamente instaurato il contraddittorio, in quanto l'atto annullabile produce gli effetti di cui è capace finché non sia annullato e, ove sia decorso il termine per l'esercizio dell'azione di annullamento, esso resta definitivamente e automaticamente valido (Cass. n. 18003 del 2024, non massimata).

2.1.3. - Il difetto di valida procura del condominio convenuto o, come nella specie, appellato, non incide sulla regolarità del contraddittorio, ma rileva unicamente ove la non rituale presenza del convenuto o dell'appellato nel processo abbia recato pregiudizio all'attore o appellante (ad esempio, per la condanna alle spese che l'attore o appellante non avrebbe subito se il convenuto o l'appellato, contumace, non avesse partecipato al giudizio) (Cass. n. 22958 del 2022; n. 2127 del 2021; n. 27302 del 2020; n. 12806 del 2019, tutte non massimate).

3. - Il secondo motivo di ricorso prospetta la nullità della sentenza impugnata per contraddittorietà ed illogicità, nonché assoluta perplessità, della motivazione della sentenza impugnata, ove la stessa ha ritenuto che il diritto degli attori di procedere all'allaccio delle nuove utenze domestiche potesse essere esercitato



indipendentemente dall'impugnazione della delibera. Il ricorrente ravvisa, invece, il pregiudizio concreto arrecato dalla deliberazione assembleare alla sua proprietà esclusiva.

Il terzo motivo di ricorso lamenta ancora l'omessa motivazione e l'omesso esame circa il fatto costituito dal verbale assembleare recante la delibera del 14 ottobre 2009, lesivo dei diritti immobiliari del con conseguente nullità.

Il quinto motivo di ricorso denuncia la violazione del principio di non contestazione ex art. 115 c.p.c., con riguardo ai "fatti storici decisivi" della lite.

2.1. - Il secondo e il terzo motivo di ricorso vanno trattati congiuntamente, essendo connessi, e risultano fondati nei limiti di cui alla motivazione che segue, con assorbimento del quinto motivo, il quale, per effetto dell'accoglimento delle indicate censure, rimane privo di immediata rilevanza decisoria.

2.2. - La sentenza impugnata, pur nella sua sinteticità, contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione, e la motivazione non è perciò affatto "apparente", non è "perplessa ed obiettivamente incomprensibile", né denota un "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili", consentendo, piuttosto, un «effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice» (cfr. Cass. Sezioni Unite n. 8053 del 2014; n. 22232 del 2016; n. 2767 del 2023).

2.3. - Il «fatto» consistente nella delibera del 14 ottobre 2009 è stato preso in considerazione dai giudici d'appello. Il ricorrente, peraltro, con riferimento all'illustrato contenuto rilevante di tale atto, nel rispetto della previsione dell'art. 366, comma 1, n. 6), c.p.c., si limita a postularne un «diverso esame», piuttosto che a censurare un «omesso esame» ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c.



3. - La delibera impugnata approvata il 14 ottobre 2009 dall'assemblea del Condominio di Roma, con il voto favorevole dei medesimi attori, aveva ad oggetto l'autorizzazione richiesta dai condomini Alessio e Amelia ad allacciare nuove utenze domestiche al servizio della porzione immobiliare risultante dal frazionamento di una originaria consistenza. Gli attori stessi hanno dedotto che il loro voto alla delibera fosse stato viziato da violenza, avendo gli altri condomini minacciato di non concedere l'autorizzazione all'allaccio del gas ove le unità immobiliari risultanti dal frazionamento fossero state tre, e non due soltanto.

La Corte d'appello di Roma ha respinto il gravame avanzato da Alessio e Amelia osservando che a) la questione dell'allaccio delle nuove utenze domestiche era stata posta all'ordine del giorno dell'assemblea del 14 ottobre 2009 su richiesta degli stessi attori, sicché il diniego di autorizzazione non poteva rivelarsi "male ingiusto" agli effetti dell'art. 1345 c.c.; b) non risultava dimostrato che i nuovi allacci fossero compatibili ai limiti segnati dall'art. 1102 c.c.; c) non vi sarebbe lesione di alcun diritto degli istanti, restando comunque la facoltà vantata da Alessio e Amelia esercitabile a prescindere dalla delibera assembleare.

4. - La sentenza impugnata non è conforme a diritto.

4.1. - Questa Corte ha già affermato che il condomino può dividere il suo appartamento in più unità ove da ciò non derivi concreto pregiudizio agli altri condomini, e sempre che tale facoltà non sia espressamente vietata da prescrizione di natura contrattuale dettata dal regolamento di condominio, o da diversa convenzione limitatrice dei diritti risultanti dall'atto di acquisto (Cass. n. 13184 del 2016; n. n. 15109 del 2019).



4.2. – Se dal frazionamento dell'appartamento originario discende l'esigenza di procedere all'allaccio di nuove utenze ad una rete di servizi per la fruizione di impianti indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione degli immobili, adeguata all'evoluzione dei bisogni abitativi delle persone, non è richiesta alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo che tale autorizzazione sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune, mediante esercizio dell'autonomia privata.

Alla eventuale autorizzazione ad eseguire l'allaccio di nuove utenze, non di meno concessa, negata o - come si assume nella specie - "condizionata" dall'assemblea, può attribuirsi altrimenti valore come riconoscimento, o meno, dell'inesistenza di correlati pregiudizi alla funzionalità degli impianti comuni (arg. da Cass. n. 1554 del 1997; n. 36389 del 2022; n. 1337 del 2023).

In particolare, Cass. n. 21832 del 2007 rigettò il ricorso contro la sentenza di merito che aveva annullato la delibera assembleare con cui il condominio aveva negato a un condomino l'autorizzazione ad allacciare il proprio immobile alla rete idrica, fognante e citofonica.

4.3. - Rientrando il punto di utenza nella parte di impianto dell'immobile condominiale estraneo alle parti comuni (art 1117, n. 3, c.c.) e ricompresa nell'ambito dell'appartamento dei singoli condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi, la <<autorizzazione all'allaccio>> non rientra tra i poteri dell'assemblea ex art. 1135 c.c., di talché è nulla la deliberazione che provveda al riguardo. Tale nullità può essere fatta valere, ex art. 1421 c.c., da chiunque vi abbia un concreto interesse, compreso il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera (Cass. n. 5814 del 2016; n. 3946 del 1994; n. 4197 del 1987; n. 3232 del 1982).



5. Va pertanto enunciato il seguente principio:

la domanda diretta a far accertare la non conformità alla legge o al regolamento del contenuto della decisione approvata in una assemblea di condominio, avente ad oggetto l'autorizzazione, e le eventuali limitazioni, dell'allaccio di nuove utenze domestiche di una unità immobiliare ad una rete di servizi integra gli estremi di un'azione di accertamento della nullità e può pertanto essere proposta da un condomino, seppure abbia partecipato all'assemblea ed espresso voto conforme, se a tale accertamento egli abbia un interesse concreto e attuale, diretto ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera genera quanto al contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata. Non rileva, in senso contrario, che tale autorizzazione assembleare sia stata richiesta e, appunto, votata, anche dal condomino attore, in quanto, da un lato, il principio di cui all'art. 1421 c.c., secondo cui la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, salvo diverse disposizioni di legge, non è derogato dalle norme in tema di condominio, e, dall'altro, la regola per la quale chi ha dato causa ad una nullità non può farla valere è propria della materia processuale, mentre è estranea alla materia sostanziale.

6. - Il secondo ed il terzo motivo di ricorso vanno perciò accolti, vanno poi dichiarati inammissibili il primo ed il quarto motivo e va dichiarato assorbito il quinto motivo. Conseguono la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, la quale procederà a nuovo esame della causa, uniformandosi ai principi enunciati, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo ed il terzo motivo di ricorso, dichiara inammissibili il primo ed il quarto motivo ed assorbito il quinto



motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 1° luglio 2025.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente

MILENA FALASCHI

