



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MILENA FALASCHI	Presidente
ANTONIO SCARPA	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Relatore
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.06/02/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 1731/2019 R.G. proposto da:

SILVIA, ADRIANA, VERONICA,
rappresentate e difese dall'avvocato

;

-ricorrenti-

contro

CONDOMINIO di
dall'avvocato

rappresentato e difeso

;

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n.
3017/2018, depositata il 19/06/2018.



novembre e condannare il Condominio alle restituzioni alle appellanti delle relative contribuzioni". Con la sentenza n. 3017/2018 la Corte d'appello di Milano ha respinto il gravame.

3. Avverso la sentenza ricorrono per cassazione Silvia e Adriana nonché Veronica

Resiste con controricorso il Condominio di Milano.

Memoria è stata depositata prima dell'udienza sia dalle ricorrenti che dal controricorrente.

RAGIONI DELLA DECISIONE

I. Il ricorso è articolato in tre motivi.

1) Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1136, comma 4, 1120, comma 2, n. 1 e 1108, comma 2, c.c., 31, comma 1, lett. b legge 457/1978: la Corte d'appello ha escluso la straordinarietà del lavoro deliberato, e quindi la necessità dei *quorum* per la sua approvazione previsti dall'art. 1136, comma 4 c.c., unicamente in riferimento al requisito della sua non prevedibilità, dimenticandosi degli altri requisiti legali, ossia la non periodicità dell'intervento, la sua finalità di rinnovazione e sostituzione di parti strutturali e il suo conseguimento di obiettivi di sicurezza.

Il motivo non può essere accolto. È vero che la Corte d'appello ha affermato che è da escludersi "la straordinarietà del lavoro deliberato che, indubitabilmente, non è scaturito dal verificarsi di una situazione non preventivata né causato da un evento imprevedibile". Tale affermazione potrebbe generare il dubbio che, nell'opinione della Corte d'appello, straordinario possa essere considerato unicamente il lavoro non preventivato e imprevedibile, opinione non corretta se solo si consideri che "interventi di manutenzione straordinaria", secondo quanto prevede la lett. b del primo comma dell'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001, sono "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche



strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici". Le ricorrenti non considerano però che, ai sensi del comma 4 dell'art. 1136, l'approvazione con la maggioranza di cui al comma 2 del medesimo articolo (maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio), è prevista non per qualsiasi riparazione straordinaria, ma unicamente per quelle "di notevole entità". La notevole entità dell'intervento – la somma deliberata il 12 novembre 2009 è stata di euro 3.300 oltre IVA – non risulta essere stata neppure dedotta, e quindi tantomeno provata, dalle ricorrenti ed è stata implicitamente esclusa dal giudice d'appello quando ha concluso per la legittimità della deliberazione assunta a maggioranza semplice. D'altro canto, l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, quarto comma, c.c., della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito, che può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini (cfr. Cass. n. 267331/2008).

2) Il secondo e il terzo motivo sono tra loro strettamente connessi e contestano:

A. il secondo motivo violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., ex art. 360, n. 3 c.p.c., non avendo il giudice d'appello pronunciato sulla domanda di contestazione del riparto o, in subordine, ex art. 360, n. 5 c.p.c., avendo il giudice omissivo di esaminare interi atti e fatti processuali idonei a ritenere come proposta tale domanda.

B. il terzo motivo violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., ex art. 360, n. 3 c.p.c., non avendo il giudice d'appello pronunciato interamente sulla domanda di nullità della delibera e, in subordine, dell'art. 1123 c.c., avendo ritenuto legittima la delibera laddove a



valutazione di un unico preventivo, contrariamente **alla normale** prassi di portare in assemblea almeno tre preventivi, senza considerare che l'eventuale installazione del cancello costringerà il ricorrente a sostenere ulteriori spese autonome" (cfr. pag. 12 del ricorso per cassazione e pag. 13 del ricorso introduttivo del processo). Le ricorrenti fanno poi un riferimento del tutto generico a "successive memorie" ove "tali contestazioni sono state meglio sviluppate", ma si tratta appunto di un riferimento generico. Correttamente, pertanto, il giudice di merito non si è pronunciato su un vizio della deliberazione che, come tale, non è stato denunciato in primo grado da [redacted] e al quale hanno fatto riferimento solo le sue eredi in appello.

II. Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/ 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna le ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio in favore del controricorrente, che liquida in euro 2.200, di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge.

Sussistono, ex art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/2002, i presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi dopo la pubblica udienza, il 6 febbraio 2025.

Il Giudice estensore

Chiara Besso Marcheis

Il Presidente

Milena Falaschi

