

Sì al risarcimento se l'installazione dell'ascensore rende inservibile la corte

Data: 10 agosto 2018 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 08 OTTOBRE - La [delibera](#) dell'assemblea di condominio, che privi un singolo partecipante dei propri diritti individuali su una [parte comune](#) dell'edificio, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, integra un fatto potenzialmente idoneo ad arrecare danno al condomino medesimo; quest'ultimo, lamentando la nullità della suddetta delibera, ha perciò la facoltà di chiedere una pronuncia di condanna del condominio al risarcimento del danno, dovendosi imputare alla collettività condominiale gli atti compiuti e l'attività svolta in suo nome, nonché le relative conseguenze patrimoniali sfavorevoli, e rimanendo il singolo condomino danneggiato distinto dal gruppo ed equiparato a tali effetti ad un terzo. Essendo la nullità della delibera dell'assemblea fatto ostativo all'insorgere del potere - dovere dell'amministratore di eseguire la stessa, l'azione risarcitoria del singolo partecipante nei confronti del condominio è ravvisabile non soltanto come scelta subordinata alla tutela demolitoria ex art. 1137 c.c., ma anche come opzione del tutto autonoma. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 23076/2018, depositata il 26 settembre.

Il caso. Con atto di citazione la proprietaria di unità immobiliare compresa in un Condominio, conveniva in giudizio quest'ultimo per vedersi risarcire il danno cagionatole dalla realizzazione di un [ascensore](#) nella corte interna dell'edificio condominiale, danno consistente nella riduzione di [luce e aria](#) all'appartamento dell'attrice posto al piano terra, e nell'impedimento all'uso di una rilevante porzione della suddetta corte. L'adito Tribunale rigettava la domanda attorea.

Avverso la sentenza del Tribunale, l'attrice, reiterando le domande risarcitorie prospettate in primo grado, proponeva appello. La Corte d'Appello territoriale, confermando la sentenza del giudice di primo grado, rigettava il gravame, sul presupposto che le delibere che avevano deciso l'installazione dell'impianto di [ascensore](#) non erano state impugnate precedentemente dall'appellante, a nulla rilevando l'omessa [convocazione](#) della stessa alle relative assemblee, in quanto soltanto in sede di impugnativa ex art. 1137 c.c. sarebbe stato possibile dedurre l'invalidità delle decisioni assembleari, causa del ravvisato pregiudizio della proprietà esclusiva della singola condolina. Tali delibere sarebbero, pertanto, risultate tuttora valide e vincolanti anche per l'appellante, con conseguente carenza dei presupposti per l'azione di risarcimento, ex art. 2043 c.c.

Avverso la sentenza di secondo grado, l'appellante proponeva ricorso per cassazione con due motivi di doglianza. Con il primo motivo, la ricorrente denunciava l'erronea applicazione dell'art. 1137 c.c., atteso che tale disposizione avrebbe riguardato i condomini in quanto tali, mentre la stessa, mai [convocata](#) all'assemblee inerenti all'impianto di ascensore, mai notiziata delle [delibere](#) al riguardo adottate e mai coinvolta nella divisione delle rispettive spese, non avrebbe potuto dirsi "condolina" rispetto all'impianto. Con il secondo motivo di ricorso denunciava l'erronea e omessa applicazione dell'art. 2043 c.c. in quanto, seppur la delibera nulla poteva produrre effetti perché non impugnata, non poteva negarsi che essa fosse causa di conseguenze dannose per la ricorrente e dunque fonte di responsabilità civile. I giudici di legittimità ritenevano fondato il secondo motivo di ricorso, e l'accoglimento dello stesso determinava l'assorbimento del primo motivo. Ricordavano che "In tema di condominio, l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare le barriere architettoniche, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, della l. n. 13 del 1989, va approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c. (ovvero che, in caso di deliberazione contraria o omessa nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, può essere installata, a proprie spese, dal portatore di handicap), comunque osservando i limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c., secondo quanto prescritto dal comma 3 del citato art. 2 (Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6129; Cass. Sez. 2, 25/10/2012, n. 18334; Cass. Sez. 2, 24/07/2012, n. 12930).

Poiché resta dunque fermo il disposto dell'art. 1120, comma 2, c.c. (formulazione *ratione temporis* applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), sono vietate le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condolino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione. Tale concetto di inservibilità della parte comune non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità, ovvero dalla sensibile menomazione dell'utilità che il condolino precedentemente ricavava dal bene (cfr. Cass. Sez. 2, 12/07/2011, n. 15308; Cass. Sez. 2, 25/10/2005, n. 20639)". Nel caso di specie, la ricorrente sosteneva, a fondamento della sua pretesa risarcitoria, che la realizzazione dell'impianto di ascensore nella corte interna dell'edificio condominiale, deliberata dall'assemblea, le impediva di far uso di una rilevante porzione di tale area comune, ed avesse, altresì, ridotto la luce e l'aria fruibili dal suo appartamento, così prospettando che l'innovazione fosse lesiva del divieto posto dall'art. 1120, comma 2, c.c., in quanto alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune sarebbe stato sostituito un godimento di diverso contenuto.

Dunque, era certamente nulla la deliberazione, vietata dall'art. 1120 c.c., che fosse lesiva dei diritti individuali di un condolino su una parte comune dell'edificio, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, trattandosi di delibera avente oggetto che non rientrasse nella competenza

dell'assemblea. Il supremo Collegio continuava sostenendo che "La nullità di una deliberazione dell'assemblea condominiale comporta che la stessa, a differenza delle ipotesi di annullabilità, non implichi la necessità di tempestiva impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. Una deliberazione nulla, secondo i principi generali degli organi collegiali, non può, pertanto, finché (o perché) non impugnata nel termine di legge, ritenersi valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, come si afferma per le deliberazioni soltanto annullabili. La nullità della deliberazione assembleare costituisce, perciò, fatto ostativo all'insorgere del potere-dovere dell'amministratore, ex art. 1130, n. 1, c.c., di darne attuazione, diversamente dalle ipotesi di mera annullabilità, non incidendo questa sul carattere vincolante delle decisioni del collegio dei condomini per l'organo di gestione fino a quando non siano rimosse con pronuncia di accoglimento dell'impugnazione proposta a norma dell'art. 1137 c.c. Alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica, peraltro, il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito al giudice, anche d'appello, il potere di rilevarne d'ufficio la nullità, ogni qual volta la validità (o l'invalidità) dell'atto collegiale rientri tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere". Pertanto, la Suprema Corte enunciava il principio secondo il quale "La delibera dell'assemblea di condominio, che privi un singolo partecipante dei propri diritti individuali su una parte comune dell'edificio, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, integra un fatto potenzialmente idoneo ad arrecare danno al condomino medesimo; quest'ultimo, lamentando la nullità della suddetta delibera, ha perciò la facoltà di chiedere una pronuncia di condanna del condominio al risarcimento del danno, dovendosi imputare alla collettività condominiale gli atti compiuti e l'attività svolta in suo nome, nonché le relative conseguenze patrimoniali sfavorevoli, e rimanendo il singolo condomino danneggiato distinto dal gruppo ed equiparato a tali effetti ad un terzo. Essendo la nullità della delibera dell'assemblea fatto ostativo all'insorgere del potere - dovere dell'amministratore di eseguire la stessa, l'azione risarcitoria del singolo partecipante nei confronti del condominio è ravvisabile non soltanto come scelta subordinata alla tutela demolitoria ex art. 1137 c.c., ma anche come opzione del tutto autonoma".

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il secondo motivo di ricorso, dichiarava assorbito il primo motivo, cassava la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinviava ad altra sezione della Corte d'Appello territoriale, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico [Avvocato Express](#)