

Cass., civ. sez. II, del 14 ottobre 2019, n. 25839

Il primo motivo di ricorso della A s.r.l. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363 c.c. Si sostiene che, alla luce dei richiamati criteri ermeneutici, i lavori di manutenzione straordinaria non potevano dirsi approvati dall'assemblea dei condomini del 19 aprile 2007, stante il rinvio al "previo studio e capitolato d'appalto da predisporre" da parte di un geometra incaricato, e vista pure l'indicazione alla Commissione Tecnica delegata soltanto di un importo massimo dei lavori.

Il secondo motivo della A s.r.l. denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1135, comma 4, c.c., essendo stata violata, con la costituzione della Commissione Tecnica, la competenza dell'assemblea dei condomini in tema di manutenzione straordinaria. Era dunque proprio l'assenza di una deliberazione assembleare di approvazione della spesa, a dire della ricorrente, l'oggetto della domanda di ripetizione azionata in citazione.

I due motivi possono essere trattati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano fondati.

E' pacifico che occorra l'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, l'approvazione mediante sua successiva ratifica), ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 4, c.c., per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale (si vedano indicativamente Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4430; Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865). In difetto di preventiva approvazione assembleare dei lavori di manutenzione straordinaria (e al di fuori del caso dell'urgenza di cui allo stesso n. 4 dell'art. 1135 c.c.), non sussiste il diritto dell'amministratore del condomino a pretendere la riscossione dei relativi contributi dai singoli condomini. La delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve in ogni caso determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa. Sono, peraltro, ammissibili successive integrazioni della delibera di approvazione dei lavori, pure inizialmente indeterminata, sulla base di accertamenti tecnici da compiersi.

Mentre l'autorizzazione assembleare di un'opera può reputarsi comprensiva di ogni altro lavoro intrinsecamente connesso nel preventivo approvato (arg. da Cass., Sez. 2, 20/04/2001, n. 5889).

Le delibere assembleari del condominio devono comunque essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, ed adoperando quindi, soltanto nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge (Cass. Sez. 2, 28/02/2006, n. 4501).

In tal senso, la delibera adottata dall'assemblea dei condomini del Condominio via T il 19 aprile 2007 si limitava a "deliberare il lavoro totale, previo studio e capitolato d'appalto da predisporre" da parte di un geometra incaricato, con "mandato alla Commissione Tecnica di valutare e approvare lavorazione ... per un importo massimo di C' 150.000 più i.v.a.", ed aggiungeva "la cifra è semplicemente indicata come tetto massimo insuperabile per l'attività autonoma della commissione tecnica. Permane l'obiettivo della scelta dell'Impresa più conveniente nel rapporto qualità-prezzo". Nel senso proprio delle parole adoperate, questa . delibera, a differenza di quanto sostenuto dalla Corte d'Appello di Genova, non può spiegarsi come definitiva autorizzazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., delle riparazioni straordinarie del passaggio pedonale di accesso ai portoni dell'edificio condominiale, in quanto essa non determinava ancora l'oggetto del contratto di appalto,

atteso che non individuava l'impresa prescelta, né le opere da compiersi né il prezzo dei lavori, in modo da limitarsi a delegare alla commissione ristrette scelte di mera gestione tecnico - economiche relative alle opere di manutenzione dello stabile condominiale. Perché questa delega non si intenda come un esautoramento del condominio nell'amministrazione della cosa comune, e non comporti l'annullamento dei diritti della minoranza dei partecipanti al condominio, nel cui interesse è stabilita la competenza istituzionale dell'organo assembleare, occorre, come questa Corte ha già affermato, che le decisioni della commissione, incaricata di esaminare i preventivi di spesa, vengano poi rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 06/03/2007, n. 5130; Cass. Sez. 2, 23 novembre 2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 25 maggio 2016, n. 10865; Cass. Sez. 6- 2, 15/03/2019, n. 7484).

Ove non sia configurabile, alla stregua dei richiamati principi, una deliberazione assembleare di approvazione delle opere di manutenzione straordinaria del passaggio pedonale di accesso ai portoni, deve perciò essere nuovamente esaminata la domanda della A s.r.l. di ripetizione di quanto si assume indebitamente versato al Condominio a tale titolo.

Per ormai consolidata interpretazione giurisprudenziale, con riferimento alle spese attinenti a lavori condominiali di manutenzione straordinaria o che consistano in un'innovazione, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione in capo a ciascun condomino.

In sostanza, l'obbligo dei singoli partecipanti di contribuire alle spese straordinarie necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni, postula la preventiva approvazione assembleare, la quale a sua volta suppone essenzialmente, come già detto, la determinazione completa dell'oggetto delle opere, non avendo rilievo ai fini dell'insorgenza del debito, e quindi dell'esigibilità del credito vantato dalla gestione condominiale, l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria (Cass. Sez. 2, 26 gennaio 1982, n. 517; Cass. Sez. 2, 02/05/2013, n. 10235; Cass. Sez. 2, 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass. Sez. 6-2, 16 novembre 2017, n. 27235; Cass. Sez. 6-2, 17 agosto 2017, n. 20136; Cass. Sez. 2, 20 aprile 2001, n. 5889). Il versamento delle spese che il condomino esegua in favore del condominio prima che sia individuabile, nei termini indicati, una completa definitiva e deliberazione di approvazione dell'intervento di manutenzione straordinaria ben può, pertanto, configurare, un pagamento ab origine indebito, agli effetti dell'art. 2033 c.c. (arg. da Cass. Sez. U, 09/03/2009, n. 5624; Cass. Sez. 3, 19/06/2008, n. 16612; Cass. Sez. 3, 23/02/2006, n. 3994),