

Rifacimento muri perimetrali di proprietà esclusiva, la delibera non è competenza dell'assemblea condominiale

L'assemblea di condominiale può deliberare opere di rifacimento della porzione dei muri perimetrali di proprietà esclusiva?

di **Giuseppe Bordoli** - 21 giugno 2022

Non è di competenza dell'assemblea condominiale deliberare opere di rifacimento della porzione dei muri perimetrali di proprietà esclusiva. Esaminiamo la vicenda.

Un condomino impugnava quattro delibere relative al rifacimento della facciata condominiale che riteneva invalida. L'attore aveva prospettato la nullità di tali delibere, perché avevano approvato l'**intervento di manutenzione dell'intera facciata dell'edificio, ripartendone le spese fra i condomini**, benché parte di essa fosse di proprietà esclusiva.

Il Tribunale, però, riteneva la delibera valida. Il soccombente si rivolgeva alla Corte di Appello che rigettava l'appello. In base ai titoli risultava che il proprietario unico del palazzo (costituito da due piani fuori terra) in corso di costruzione aveva **venduto l'intera area sovrastante la soletta di copertura del secondo piano fuori terra a una società**, riconoscendole il diritto di costruire più piani senza dover corrispondere alcuna indennità al venditore, o suoi aventi causa, per la sopraelevazione, in deroga all'art. 1127 c.c.

Tale atto, inoltre prevedeva che i **muri perimetrali dell'edificio sino all'altezza della citata area oggetto di compravendita** sarebbero rimasti in **proprietà esclusiva del venditore** e comunque gravati della servitù di attraversamento per tubazioni, canali, ed altro necessario al servizio degli alloggi, costruendi sull'area compravenduta.

I giudici di secondo grado, sulla considerazione che la facciata, compresa quella di proprietà esclusiva, svolge una **funzione strutturale per l'intero edificio**, riteneva la delibera valida. Del resto per gli stessi giudici il venditore non si era assunto l'onere di sostenere i costi di rifacimento dei muri perimetrali di proprietà esclusiva. Il soccombente ricorreva in cassazione facendo presente, tra l'altro, che l'assemblea non aveva il potere di decidere della sorte di beni che non costituiscono parti o servizi comuni, né tantomeno, quello di imporne l'obbligatorietà ed il relativo costo ai condomini assenti o dissenzienti.

Quindi: l'assemblea di condominiale può deliberare opere di rifacimento della porzione dei muri perimetrali di proprietà esclusiva?

La Cassazione non ha aderito alle conclusioni della Corte di Appello. I giudici supremi ricordano che è **nulla**, e perciò sottratta al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c., la **delibera dell'assemblea di condominio che approva e ripartisce una spesa estranea alla gestione condominiale**, come, ad esempio, quella relativa alla manutenzione di beni di proprietà esclusiva.

Di conseguenza – ad avviso della Cassazione – non è possibile considerare di competenza dell'assemblea condominiale la **decisione relativa al rifacimento della porzione dei muri perimetrali di proprietà esclusiva** (come accertato in forza del titolo contrario ex art. 1117 c.c.); del resto la Suprema Corte ha escluso pure che l'integrale accollo ai condomini delle opere di manutenzione di tali beni **possa trovare fondamento nella "servitù di attraversamento per tubazioni, canali, ed altro necessario al servizio degli alloggi soprastanti"**, operando semmai al riguardo, in assenza di diversa specifica pattuizione avente forma scritta, i criteri di cui all'art. 1069 c.c.. La Cassazione ha quindi "cassato" la decisione impugnata.

Riflessioni conclusive

Le parti dell'edificio – muri e tetti – (art. 1117 c.c., n. 1) ovvero le opere ed i manufatti – fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 c.c. n. 3) – deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla **ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole**

proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 c.c., non rientrando, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123 c.c., secondo e terzo comma.

In quest'ottica la giurisprudenza ha già precisato che, **nel caso in cui un muro portante appartenga in proprietà esclusiva ad uno solo dei partecipanti al condominio**, essendo esso comunque **indispensabile per l'esistenza dell'edificio**, con la proprietà esclusiva del singolo concorre una comunione di godimento in favore di tutti coloro i quali, nell'edificio, sono titolari della proprietà solitaria dei piani o delle porzioni di piano, **con la conseguenza che tutti i condomini** – i quali ricavano una utilità dalla cosa, necessaria per l'esistenza e per la protezione dei loro immobili – **sono tenuti a contribuire alle spese per la conservazione del muro in questione in proporzione alle rispettive quote**, secondo il principio generale enunciato dall'art. 1123 comma 1 c.c.. (Cass. civ., sez. II, 15/02/1996, n. 1154).

La decisione in commento, invece, sembra **“cambiare rotta”** sostenendo che non sono di competenza dell'assemblea condominiale le spese di rifacimento della porzione dei muri perimetrali di proprietà esclusiva (come accertato in forza del titolo contrario ex art. 1117 c.c.).

Qui la sentenza: **Corte di Cassazione – II sez. civ. – sentenza n. 16953 del 25-05-2022**

Riferimenti normativi: artt. 1117c.c.; 1123 c.c.

Precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. Un., Sentenza n. 9839 del 14.04.2021.