

Cassazione civile sez. III, 31/07/2025, n.22025

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto notificato il 19 marzo 2024 (*Omissis*) ricorre per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di Cagliari n. 283/2023, pubblicata il 26.9.2023. La controricorrente (*Omissis*) in data 23 aprile 2024 ha depositato controricorso.

2. Il giudizio veniva promosso dal ricorrente per accertare l'illegittima interruzione, da parte dell'amministratore della comunione, dell'erogazione di acqua proveniente da pozzi comuni di raccolta delle acque destinati a irrigare i fondi dei singoli partecipanti alla comunione, nonché il risarcimento del danno per la perdita delle piante del proprio fondo. La Corte distrettuale, dopo avere ritenuto (contrariamente al giudice di prime cure) la legittimazione passiva della convenuta (qui controricorrente) in quanto amministratrice in regime di prorogatio della comunione, confermava la sentenza di rigetto della domanda risarcitoria.

3. Più precisamente, la Corte d'Appello riteneva che, vertendo la controversia in materia di comunione e non di condominio, alla luce della sentenza della Corte di Cassazione n. 2299/2022, non si potesse configurare un eccesso di potere assembleare in grado di determinare la nullità della delibera che aveva disposto il distacco dell'erogazione, per morosità dell'attore, e che la decisione dell'assemblea che aveva impedito il godimento individuale di un bene comune, adottando una misura non prevista nel Regolamento per i casi di morosità, fosse riconducibile all'ipotesi prevista dal secondo comma dell'art. 1108 c.c. e, integrando un atto eccedente l'ordinaria amministrazione pregiudizievole all'interesse di uno dei partecipanti alla comunione, avrebbe dovuto essere impugnata dal comunista ai sensi dell'art. 1109 c.c. La mancata impugnazione della delibera assembleare imponeva pertanto di ritenere assorbite le questioni relative alla sussistenza o meno della morosità del (*Omissis*), alle sue richieste di pagamento, ai contrasti tra i condomini e l'amministratore; anche a voler considerare nulla la deliberazione assembleare, riteneva comunque non provata la domanda dell'attore riguardo ai danni da lui subiti a seguito della illegittima interruzione dell'erogazione dell'acqua proveniente dai pozzi comuni, poiché era stata interrotta solo la fornitura dell'acqua dei pozzi ed il (*Omissis*), che disponeva dell'acqua del servizio idrico integrato, avrebbe potuto provvedere alla irrigazione con tale liquido, mentre andava esclusa la rilevanza dell'ordinanza del 1995 del Comune di Q che vietava l'uso dell'acqua per utilizzi domestici, non essendo stata offerta la prova della perdurante vigenza di tale provvedimento.

MOTIVI DELLA DECISIONE

4. Il ricorso è affidato a due motivi.

4.1. Il primo motivo Ã" infondato. La Corte d'Appello, dopo avere escluso che la fattispecie possa essere regolata secondo norme e principi in tema di condominio di edifici, ha correttamente applicato il principio per cui, in tema di comunione di beni immobili, sono irrilevanti i principi elaborati in tema di assemblea condominiale sull'eccesso di potere, sia in ragione della diversit  delle regole afferenti alla convocazione e allo svolgimento dell'assemblea, sia della facolt , concessa ai comunisti, di risolvere ogni questione attraverso l'esercizio del diritto potestativo di richiesta di divisione del bene, sicch  le deliberazioni adottate dall'assemblea dei comunisti non possono essere impugnate per il vizio di eccesso di potere assembleare o per conflitto di interesse, ma esclusivamente per le ragioni indicate dall'art. 1109 c.c. (Cass. Sez. 2, sentenza n. 2299 del 26/01/2022; Cass. Sez. 2, sentenza n. 25128 del 14/10/2008).

4.2. La figura dell'eccesso di potere, nel diritto privato, ha la funzione di superare i limiti di un controllo di mera legittimit  sulle espressioni di volont  riferibili ad enti collettivi (societ  o condomini), che potrebbero lasciare prive di tutela situazioni di non consentito predominio della maggioranza nei confronti del singolo; essa presuppone, tuttavia, la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo che si dimostra lesivo insieme all'interesse del singolo (Cass. Sez. 6, ordinanza n. 4216 del 21/02/2014). Pertanto, la Corte distrettuale, dopo avere esaminato la questione sotto il profilo fattuale, ha coerentemente escluso che la deliberazione impugnata palesasse detto vizio di legittimit . Nel motivo si fa riferimento alla sussistenza di un pregiudizio ricadente tanto sul singolo, quanto sul bene comune.

4.3. La dedotta omissione che ne Ã" in tesi derivata (di mancata valutazione della dedotta violazione delle norme sul mandato inerenti all'amministratore della comunione), pertanto, non si pone in termini di difetto di motivazione per la mancata considerazione di un fatto rilevante ex art. 360 n. 5 c.p.c., perch  Ã" invece consequenziale alla ritenuta infondatezza della deduzione di illegittimit  della delibera. Ne deriva l'assorbimento della questione della violazione degli obblighi inerenti al mandato per avere l'Amministratrice dato esecuzione a tale delibera e il rilievo che non si tratta, in realt , di una circostanza rilevante omessa in grado di compromettere la tenuta della motivazione (Cass. SU 8053/2014).

4.4. E cos  la medesima considerazione vale riguardo alla ritenuta mancata prova dei danni, e conseguente rigetto della richiesta di CTU valutativa sull'entit  degli stessi, posto che tale asserto attiene a una seconda ratio decidendi sulla mancata prova del danno da risarcire, nonch  sulla inesistenza di un divieto comunale ad innaffiare il giardino con l'acquedotto e di assolvimento dell'onere della prova (art. 2697 c.c.), anche in rapporto alla mancata contestazione del convenuto ex art. 115 e 167 c.p.c., essendo tutte considerazioni espresse ad abundantiam rispetto alla primaria ratio decidendi di infondatezza della pretesa per inutile decorso del termine per impugnare la delibera. Sicch  l'inammissibilit  del motivo di ricorso attinente alla primaria ragione del decidere rende irrilevante l'esame dei motivi riferiti alla secondaria ratio decidendi, i quali non risulterebbero in nessun caso idonei a determinare

l'annullamento della sentenza impugnata, risultando comunque consolidata l'autonoma motivazione oggetto della censura dichiarata inammissibile (Cass. Sez. 3 -, ordinanza n. 15399 del 13/06/2018; Cass. Sez. 3 -, ordinanza n. 5102 del 26/02/2024).

4.5. Il secondo motivo è inammissibile ex art. 366 n. 4 c.p.c. perché non si confronta con la ratio decidendi e, soprattutto, non impinge l'argomentazione di sopravvenuta carenza di interesse alla decisione sul punto per essere stata la condotta dell'acqua definitivamente chiusa per vetustà. La Corte d'Appello, pur riconoscendo che effettivamente il Tribunale nulla aveva motivato riguardo alla sussistenza per i danni conseguenti alla mancata esecuzione del provvedimento possessorio del 17.1.2013, ha ritenuto che nessuna responsabilità poteva configurarsi per la mancata esecuzione del provvedimento in quanto era risultato pacifico in causa che quanto meno dal mese di settembre 2011 era cessata per tutti i comunionisti l'erogazione integrativa con l'acqua dei pozzi comuni, per la rottura del serbatoio di raccolta e per la vetustà del sistema di distribuzione, senza che sia stato in alcun modo contestato che non sia stata realizzata quella possibilità di ripristino prospettata dall'assemblea del 17.4.2011, richiamata nel provvedimento possessorio a sostegno della permanenza dell'interesse del (*Omissis*) comunque ad una pronuncia. È di tutta evidenza che la cessazione per tutti i comunisti dell'erogazione integrativa di acqua per il deterioramento dell'impianto rendeva impossibile il ripristino di tale erogazione in favore del (*Omissis*) (v. sentenza impugnata p. 13).

4.6. L'esercizio del diritto d'impugnazione di una decisione giudiziale può considerarsi avvenuto in modo idoneo soltanto qualora i motivi con i quali è esplicito si concretino in una critica della decisione impugnata e, quindi, nell'esplicita e specifica indicazione delle ragioni per cui essa è errata, le quali, per essere enunciate come tali, debbono concretamente considerare le ragioni che la sorreggono e da esse non possono prescindere, dovendosi, dunque, il motivo che non rispetti tale requisito considerarsi nullo per inidoneità al raggiungimento dello scopo. In riferimento al ricorso per Cassazione tale nullità, risolvendosi nella proposizione di un non motivo, è espressamente sanzionata con l'inammissibilità ai sensi dell'art. 366 n. 4 cod. proc. civ. (Cass. SU 23745 del 28/10/2020).

Motivo 1). Il ricorrente deduce ex art. 360 cpc n. 3, 5: Violazione o falsa applicazione di norme di diritto e dei contratti. Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio. Sotto il profilo della violazione in iure dei principi giurisprudenziali sull'eccesso di potere assembleare, il ricorrente assume l'erroneità della decisione nell'aver dato rilievo alla mancata impugnazione della delibera che ha impedito al comunista l'accesso alle cisterne comuni, ex art. 1109 c.c., entro il termine di decadenza di trenta giorni, sostenendo che il precedente richiamato sia applicabile solo nei casi in cui la comunione possa sciogliersi, non rientrando nel caso de quo. Il (*Omissis*) lamenta, altresì, che la Corte d'Appello abbia omesso la pronuncia riguardo alle denunciate violazioni delle norme sul mandato quale profilo di responsabilità della convenuta e sui danni.

Motivo 2). Il ricorrente deduce ex art. 360 n. 3, 5 c.p.c. â??Violazione o falsa applicazione di norme di diritto e dei contratti (art. 2043 c.c. in rapporto allâ??art. 388 c.p.; art. 112 cpc). Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio. Omessa pronuncia su una voce autonoma di danno e omessa motivazioneâ?•. Afferma costituire un illecito il fatto che, dopo la decisione di interrompere la condotta idrica che portava lâ??acqua dei pozzi al giardino di sua propriet  (nonostante le diffide in senso contrario inviate dal medesimo), la Amministratrice della Comunione mand ² un escavatore e tre operai a tagliare i tubi che correivano sottoterra, apponendovi una chiusura â??meccanicaâ?• rinterrando il tutto; pretende, oltre ai danni cagionati al giardino a causa della interruzione dellâ??acqua, quale danno a s   stante, la refusione delle spese occorrenti per effettuare il ripristino dellâ??allaccio alle cisterne (costi dellâ?? escavatore per scavi, ripristino della condotta e rinterro): ripristino ordinato dal Giudice del cautelare sul quale la sig.ra (*Omissis*) era rimasta del tutto inottemperante; deduce che la Corte d   Appello abbia, per tale via, omesso di considerare la violazione dellâ??art. 388 c.p. e tale differente deduzione.

5. In conclusione il ricorso va complessivamente rigettato, con spese e contributo unificato da porsi a carico del ricorrente soccombente; spese liquidate come di seguito in base alle tariffe vigenti.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimit  , che liquida in Euro 2.500,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dellâ??art. 13 comma 1-quater del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dallâ??art. 1, comma 17 della L. n. 228 del 2012, d   atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dellâ??ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

Cos   deciso in Roma, il 22 maggio 2025.

Depositato in Cancelleria il 31 luglio 2025.

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *In tema di comunione, a differenza di quanto avviene in materia di condominio, le deliberazioni adottate dall'assemblea dei comunisti non possono essere impugnate per il vizio di eccesso di potere assembleare o per conflitto di interesse. Tale principio si fonda sia sulla diversità delle regole che disciplinano la convocazione e lo svolgimento dell'assemblea, sia sulla facoltà, concessa a ogni partecipante, di risolvere le questioni attraverso l'esercizio del diritto potestativo di chiedere la divisione del bene comune.*

Supporto Alla Lettura :

Condominio

1. La natura giuridica del Condominio. Quella della natura giuridica del condominio è una questione che ha fatto sorgere numerosi contrasti in dottrina e in giurisprudenza. La giurisprudenza di legittimità si è più volte espressa sostenendo che il condominio non può considerarsi un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini che lo compongono. Secondo la giurisprudenza di legittimità, il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti. In questo contesto dottrina e giurisprudenza hanno elaborato diverse teorie alle volte in contraddittorio tra loro. Sembra detto che il condominio è: a) un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica e autonomia patrimoniale distinta da quella dei suoi partecipanti (Cass. n. 7891/2000); b) un centro di imputazione di interessi distinto dai singoli partecipanti (Cass. 19 marzo 2009, n. 6665); c) una organizzazione pluralistica (Cass. SS.UU. n. 9148/08). La legge di riforma n. 220/2012 non ha preso posizione sul problema ma, come evidenziato dalle Sezioni unite della Suprema corte nella sentenza n. 19663/2014, ha introdotto una serie di disposizioni che sembrerebbero confermare la tendenza alla progressiva configurabilità di una sia pur attenuata personalità giuridica. In merito si rimanda all'ammissione della pignorabilità da parte dei fornitori del conto corrente condominiale, nonostante il nuovo disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. sulla responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni comuni. Ma con la sentenza n. 10934/2019, le medesime Sezioni unite hanno escluso che il condominio possa configurarsi come un autonomo soggetto di diritto.

2. Condominio consumatore È utile ricordare che ai sensi dell'art. 3 del codice del consumo (d.lgs n. 206/2005), consumatore o utente è la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta (art. 3 lett. a) Codice del consumo), mentre il professionista è la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario (art. 3 lett. c) Codice del consumo). L'orientamento che si è finora delineato, sia di merito che di legittimità, ha valorizzato in via pressoché esclusiva l'assunto secondo il quale, essendo il condominio ente di gestione privo di personalità giuridica, l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale (Cassazione, sentenze 10679/2015 e 452/2005). Di recente il tribunale di Milano, con ordinanza sospensiva del giudizio, ha rimesso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la seguente questione pregiudiziale: «Se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio nell'ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla nozione di persona fisica e di persona giuridica, allora tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all'attività professionale e versi in una situazione di inferiorità nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa sia quanto al potere di informazione?».

Giurispedia.it