

La Cassazione sul criterio per identificare il quorum necessario alla validità della delibera

# L'opera non sempre è innovativa

## Sostituire la centrale termica rientra nella manutenzione

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

**M**anutenzione o innovazione? È la querelle che si solleva in condominio ogni volta che occorre deliberare su interventi sulle parti comuni che comportino una spesa gravosa. Chi si oppone all'operazione è infatti portato ad additarla come innovazione, nella speranza che non si arrivi alla decisione per mancanza del quorum (in questo caso, infatti, servono ben due terzi dei millesimi di proprietà). Con la recente ordinanza n. 5663 dello scorso 4 marzo 2024 la seconda sezione civile della Corte di cassazione ha però indicato in modo chiaro quale è il criterio distintivo da utilizzare in questi casi. Occorre fare riferimento alle finalità dell'intervento: se si tratta di sostituire un bene o un servizio comune, usurato o malfunzionante, con un altro con la medesima destinazione, sia-

mo di fronte a una manutenzione e non a una innovazione. E, quindi, per esempio, il rifacimento completo della centrale termica è un atto di manutenzione straordinaria, tenuto conto della spesa ingente da porre in capo ai condomini, che può essere autorizzato con il quorum di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., ovvero la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

### Il principio

Il completo rifacimento della centrale termica è un atto di straordinaria amministrazione, trattandosi di sostituire un impianto comune, usurato e mal funzionante, con un altro sempre comune e avente le stesse finalità di servizio a tutti i condomini. Deve infatti essere qualificato come atto di manutenzione straordinaria l'intervento che non comporta la realizzazione di un'opera nuova, con il conseguente inserimento nell'edificio condominiale di un impianto e di un correlativo servizio comune prima inesistenti

**La decisione della Suprema corte.** Un condòmino aveva impugnato la deliberazione con cui l'assemblea aveva autorizzato il progetto di rifacimento della centrale termica per un ingente importo. In entrambi i gradi di giudizio l'impugnazione era stata respinta e il condòmino si era infine rivolto alla Corte di cassazione. Secondo il ricorrente i giudici del merito avevano errato nel ritenere l'intervento assentito dall'assemblea co-

me riparazione straordinaria di notevole entità, trattandosi al contrario di opera del tutto superflua, quindi da qualificarsi come innovazione gravosa, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1121 c.c.. I giudici di legittimità, come anticipato, hanno ritenuto detto motivo di impugnazione del tutto infondato. Infatti, come correttamente deciso dai giudici di appello, il completo rifacimento della centrale termica è un atto di straordinaria am-

ministrazione, trattandosi di sostituire un impianto comune, usurato e mal funzionante, con un altro sempre comune e avente le stesse finalità di servizio a tutti i condomini. Deve, infatti, essere qualificato come atto di manutenzione straordinaria l'intervento che, per quanto costoso, non comporta la realizzazione di un'opera nuova, con il conseguente inserimento nell'edificio condominiale di un impianto e di un correlativo servizio comune prima inesistenti. In questi casi è quindi sufficiente la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., nel caso di specie rispettata, essendo stata la delibera adottata dalla maggioranza dei condòmini intervenuti (33 su 51) addirittura in rappresentanza di oltre i due terzi del valore millesimale dell'edificio, essendo stati raggiunti ben 670,13 millesimi. Né nel caso in questione era applicabile la previsione di cui all'art. 1121 c.c. sulle inno-

**ItaliaOggi**  
LAW ACADEMY  
ALTA FORMAZIONE POST-UNIVERSITARIA

imelitalia®

*...insieme per lanciare un nuovo modo di fare formazione*

CORSO DI ALTA FORMAZIONE

# ANTIRICICLAGGIO

## Specialist

+ Attestazione AML "SPECIALIST"

+ Ingresso nella community della LawAcademy dei professionisti AML

Durata:  
**12 Weekend**

Modalità:  
**Webinar**

**Formula Weekend**  
lezioni venerdì e sabato

**Partecipazione obbligatoria a tavole rotonde con rappresentanti delle Istituzioni**

Per iscrizioni ed informazioni: [✉ info@lawacademy.it](mailto:info@lawacademy.it) | [🌐 www.lawacademy.it](http://www.lawacademy.it) | [☎ 02.780372](tel:02.780372) | [377.3232079](tel:377.3232079)

# No alle spese gravose e inutili

vazioni gravose, proprio perché si trattava di un intervento su un impianto preesistente.

**La distinzione tra manutenzioni e innovazioni.** Non sempre è facile incasellare un intervento sulle parti comuni nel novero degli atti di manutenzione, piuttosto che in quello delle innovazioni, anche perché nel tempo la giurisprudenza di merito è pervenuta spesso a decisioni contrastanti. Anche la terminologia usata nel codice civile non è sempre di aiuto, se si considera che viene utilizzato sia il termine "manutenzione" sia "riparazione". Si tratta però di una questione dal rilevante impatto pratico perché, come anticipato, le innovazioni devono essere approvate con maggioranze assembleari più elevate rispetto alle manutenzioni.

Le manutenzioni, o riparazioni che dir si voglia, possono a loro volta essere ordinarie, ossia da effettuare periodicamente (si pensi, per esempio, alla sostituzione delle lampadine, allo spurgo dei condotti fognari, alla revisione periodica dell'ascensore, ecc.), o straordinarie, qualora si ren-

dano necessarie a causa di eventi improvvisi e inaspettati (si pensi, per esempio, alla sostituzione dell'antenna condominiale divelta dal vento o alla riparazione del tetto colpito da un fulmine). Gli interventi di manutenzione possono poi essere distinti tra loro anche sulla base dell'esborso economico che ne deriva in capo ai condòmini. Se le manutenzioni ordinarie hanno solitamente dei costi contenuti e, soprattutto preventivati, quelle straordinarie possono invece risultare più costose. Il codice civile, come anticipato, contempla infatti anche la nozione di riparazione straordinaria di notevole entità, ossia di una certa rilevanza economica. Anche in questo caso la differenza non è puramente nominale, ma si riverbera sul quorum necessario per la validità della relativa deliberazione. Infatti, mentre l'attività di manutenzione ordinaria rientra nelle attribuzioni dell'amministratore (l'art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., parla di atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio) ed è, per così dire, ratificata dai condòmini con l'approvazione del consuntivo (per il

quale serve la maggioranza semplice, ossia almeno un terzo dei millesimi), quella straordinaria (di lieve entità economica) può essere eseguita dall'amministratore senza previa delibera assembleare soltanto se rivesta carattere di urgenza. Al contrario, l'intervento di manutenzione che comporti un notevole esborso deve essere assentito con delibera da adottarsi con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma 4, c.c.). Perché una riparazione straordinaria possa essere considerata di notevole entità, occorre fare riferimento all'ammontare della spesa, al suo rapporto col valore dell'edificio e alla ricaduta economica sui singoli condòmini. Si può invece parlare di innovazioni per quelle opere che comportano la realizzazione di un'opera nuova, con il conseguente inserimento nell'edificio condominiale di un bene e/o di un servizio comune prima inesistente (si pensi, per esempio, al classico caso dell'installazione di un impianto di ascensore nell'edificio che ne sia privo, oppure alle opere necessarie a trasfor-

mare in garage l'ex alloggio del portiere). Gli interventi di manutenzione, come detto, servono per ripristinare l'efficienza dei beni e degli impianti comuni (o per adeguarli alle eventuali nuove norme entrate in vigore nel frattempo). Gli interventi innovativi, invece, non hanno generalmente carattere di assoluta necessità e la maggioranza assembleare può scegliere discrezionalmente di realizzarli per garantire il miglioramento o l'uso più comodo o il maggior rendimento delle cose comuni. Le innovazioni sono generalmente costose, nel senso che i relativi interventi richiedono delle spese non indifferenti per i condòmini, tanto è vero che per esse e per le manutenzioni straordinarie l'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., impone la costituzione di un fondo speciale di importo pari quello dei lavori (a pena di nullità della delibera, come ritenuto dalla prevalente giurisprudenza). Ma può anche trattarsi di opere a contenuto impatto economico. Tuttavia, come detto, anche in quest'ultimo caso, a differenza della manutenzione di lieve entità, occorre sempre una delibera-

zione assembleare, da adottare necessariamente con la maggioranza qualificata di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c. (eccezion fatta per quelle particolari categorie di interventi che il legislatore, all'art. 1120, comma 2, c.c., ha voluto agevolare, indicando un quorum inferiore). Da segnalare, infine, che le innovazioni, proprio perché di per sé non necessarie, qualora risultino eccessivamente gravose dal punto di vista economico o di carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, possono essere oggetto di rinuncia da parte dei condòmini non interessati, nel senso che gli stessi possono non utilizzare il bene e/o l'impianto e, quindi, non partecipare alla relativa spesa pro quota. Quanto sopra vale ovviamente solo per i beni suscettibili di godimento separato e i condòmini possono comunque in ogni momento cambiare idea, tornando a utilizzarli e versando alle casse condominiali la propria quota, rivalutata, delle spese relative all'esecuzione e alla manutenzione dell'opera.

— © Riproduzione riservata —

**ItaliaOggi**  
LAW ACADEMY  
ALTA FORMAZIONE POST-UNIVERSITARIA

**imelitalia**

...insieme per lanciare un nuovo modo di fare formazione

CORSO DI ALTA FORMAZIONE

## ANTIRICICLAGGIO

Livello base

- + Attestazione AML
- + Ingresso nella community della LawAcademy dei professionisti AML

Durata: 12 Weekend | Modalità: Webinar | Formula Weekend: lezioni venerdì e sabato | Partecipazione obbligatoria a tavole rotonde con rappresentanti delle Istituzioni

Per iscrizioni ed informazioni: [info@lawacademy.it](mailto:info@lawacademy.it) | [www.lawacademy.it](http://www.lawacademy.it) | [02.780372](tel:02.780372) | [377.3232079](tel:377.3232079)

## IL DIZIONARIO DEI BILANCI 2024

9,90 euro\*  
+ IL PREZZO DI ITALIANO

**ItaliaOggi**

GUIDA FISCALE  
Serie speciale numero 8  
Anno 34 - 19 febbraio 2024  
a cura di Giuseppe Righetti

### Il dizionario dei BILANCI 2024

La contabilizzazione dei ricavi: il nuovo OIC 34  
Le rimanenze finali ed i lavori su ordinazione  
Le imposte e la fiscalità differita  
Novità sulle quote di ammortamento  
L'iscrizione in bilancio dei terreni e fabbricati

IN EDICOLA CON A € 9,90

ACQUISTA SUBITO QUI LA TUA COPIA DIGITALE