

# Condominio minimo: per i lavori sulle parti comuni serve l'unanimità

12 luglio 2017

Nel condominio minimo, formato cioè da due soli proprietari, le decisioni vanno prese all'unanimità. Lo conferma la Corte di Cassazione che, con sentenza n. 16901 del 7 luglio 2017, ha annullato la delibera di ripartizione delle spese di manutenzione per lavori sulle parti comuni.

In un edificio formato da due appartamenti di proprietà diversa, le decisioni inerenti alle parti comuni vanno prese di comune accordo. Non è possibile che un solo proprietario proceda senza il consenso dell'altro. Occorre dunque un'assemblea a cui tutti e due i proprietari devono partecipare e decidere all'unanimità il da farsi. Secondo la Suprema Corte, ove non si raggiunga l'unanimità perché, come nella specie, alla riunione – benché regolarmente convocata – si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria non potendosi ricorrere al criterio maggioritario

**Fatto** – L'usufruttuaria e la nuda proprietaria di un appartamento sito al piano terra di un fabbricato di due soli piani citavano in giudizio i coniugi proprietari dell'altro appartamento per l'annullamento della delibera con la quale era stata deliberata la formazione provvisoria delle tabelle millesimali e la ripartizione tra i due condomini delle spese sostenute per la manutenzione delle parti comuni. Le due attrici non avevano partecipato all'assemblea in cui era stata votata la delibera in questione e ritenevano quest'ultima invalida per difetto di convocazione e per il mancato raggiungimento del quorum necessario. La domanda, rigettata in primo grado, veniva invece accolta dalla Corte d'Appello, che annullava la delibera e dichiarava l'insussistenza di un obbligo della proprietaria e della usufruttuaria del primo piano di partecipare alla ripartizione delle spese inerenti all'esecuzione dei lavori oggetto della deliberazione.

**Il quesito posta alla Cassazione** – I coniugi del piano terra presentavano ricorso in cassazione ponendo, tra l'altro, il seguente quesito: *“se in un condominio minimo sia legittima la verbalizzazione della propria volontà da parte di un condomino rispetto alla soluzione di problematiche che riguardano l'amministrazione del fabbricato in forme che non obbligano l'altro condomino assente, ma comunque regolarmente convocato”*.

**La risposta degli Ermellini** – Secondo gli Ermellini, il quesito anzidetto muove da un erroneo presupposto di fatto, ossia dal rilievo che la delibera oggetto di impugnazione si sarebbe limitata a verbalizzare le intenzioni e la volontà non obbligante espresse dai

comproprietari dell'altra unità immobiliare. Si tratta di un presupposto che collide con quanto ha correttamente accertato il giudice d'appello, il quale ha evidenziato come, in realtà, il contenuto e l'effetto della delibera consistano nel creare obblighi in capo al condomino assente.

Di qui la correttezza in punto di diritto della sentenza impugnata.

Ritiene la Corte che: *“nel condominio c.d. minimo (formato cioè da due partecipanti con diritti di comproprietà paritari sui beni comuni), le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione “unanime”, tale dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, come le specie, alla riunione, benché regolarmente convocata – si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli art. 1105 e 1136 c.c., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario (Cass. civ., Sez. II, 2 marzo 2017, n. 5326)”*.