

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE SESTA CIVILE**  
**SOTTOSEZIONE 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETITTI Stefano	- Presidente -
Dott. MANNA Felice	- Consigliere -
Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni	- Consigliere -
Dott. SCARPA Antonio	- rel. Consigliere -
Dott. CRISCUOLO Anna	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso 2495/2016 proposto da:

M.E., elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE GIUSEPPE  
MAZZINI 6, presso lo studio dell'avvocato STEFANO ORLANDI, che la  
rappresenta e difende unitamente all'avvocato VINCENZO COLACINO;  
- ricorrente -

**Contro**

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
ANASTASIO II 80, presso lo studio dell'avvocato ADRIANO BARBATO, che  
lo rappresenta e difende;  
- controricorrente -

avverso la sentenza n. 5812/2015 della CORTE D'APPELLO di ROMA,  
depositata il 21/10/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
03/03/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

**Fatto**

**FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

M.E. propose impugnazione, davanti al Tribunale di Roma, avverso la delibera assunta dall'assemblea del Condominio di via (OMISSIS) in data 16.06.2005, chiedendone la declaratoria di nullità nella parte in cui disponeva l'esecuzione dei lavori di rifacimento dei frontalini e dei sottobalconi dell'edificio, quali elementi statici dei balconi, le cui opere necessarie dovevano gravare a totale carico dei proprietari dei balconi stessi, tra cui non vi era l'istante.

Il Condominio di via (OMISSIS) resistette all'impugnazione, sostenendo che i lavori da effettuare inerivano all'estetica del fabbricato.

Il Tribunale adito, con sentenza n. 11588/2009, depositata il 27.01.2009, respinse l'impugnazione spiegata, ritenendo che i frontalini e i sottobalconi si inserivano nel prospetto dell'edificio, avevano una chiara funzione decorativa e artistica e dovevano, quindi, essere considerati parti comuni dell'edificio medesimo, contribuendo a renderlo esteticamente gradevole. M.E. propose appello, deducendo che l'intervento deliberato dall'assemblea condominiale comprendeva anche lavori riguardanti principalmente ed essenzialmente l'impermeabilizzazione dei balconi mediante la demolizione della preesistente

pavimentazione, degli stangoni e dei sottostanti massetti, opere che nulla avevano a che vedere con l'estetica e l'aspetto architettonico dell'edificio.

Resistette il Condominio di via (OMISSIS), eccependo, in rito, l'inammissibilità e l'improcedibilità dell'appello e, nel merito, la sua infondatezza.

Con sentenza n. 5812/2015, depositata il 21.10.2015, la Corte di Appello di Roma dichiarò inammissibile l'impugnazione, rilevando che l'appellante aveva dedotto per la prima volta in sede di gravame che i lavori disposti con la delibera condominiale contestata inerivano ad opere di impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione dei balconi, richiamando espressamente l'art. 3 del capitolato d'appalto, e non solo ai lavori relativi ai frontalini e ai sottobalconi, avendo così ampliato inammissibilmente il thema decidendum.

Per la cassazione della sentenza n. 5812/2015 della Corte di Appello di Roma ricorre Mesa Evelina sulla base di un unico motivo.

Si difende con controricorso il Condominio di via (OMISSIS).

Ritenuto che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il controricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., comma 2.

Il motivo di ricorso deduce la violazione e la falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c., per avere la Corte di merito erroneamente ritenuto che la contestazione della delibera condominiale, in ordine all'inerenza dei lavori disposti anche all'impermeabilizzazione e rifacimento dei pavimenti dei balconi, fosse fatto nuovo inammissibile, perchè dedotto per la prima volta in sede di gravame, mentre in realtà già nel giudizio di prime cure era stato precisato che dovevano porsi a totale carico delle unità immobiliari dalle quali si accede ai balconi i lavori diretti a preservare e conservare l'area di calpestio.

Il motivo di censura è manifestamente fondato.

Invero, soltanto la richiesta, nel giudizio di appello, della declaratoria di nullità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un motivo diverso da quello dedotto nel giudizio di primo grado, costituisce, atteso il mutamento dell'iniziale "causa petendi", una domanda nuova, vietata dall'art. 345 c.p.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1378 del 18/02/1999; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5101 del 20/08/1986).

Va considerato, peraltro, come pure l'eventuale deduzione soltanto in appello della nullità della deliberazione assembleare di rifacimento dei balconi con riguardo non soltanto a frontalini e sottobalconi (come evidenziato in primo grado), ma altresì alla pavimentazione degli stessi, non è prospettabile come domanda nuova, vietata ex art. 345 c.p.c., trattandosi di domanda comunque evidentemente connessa alla vicenda sostanziale dedotta già in giudizio (arg. da Cass. Sez. U, Sentenza n. 12310 del 15/06/2015).

Deve inoltre ritenersi che, poichè l'assemblea condominiale non può validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni, nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, è valida la deliberazione assembleare che provveda al rifacimento degli eventuali elementi decorativi o cromatici, che si armonizzano con il prospetto del fabbricato, mentre è nulla quella che disponga in ordine al rifacimento della pavimentazione o della soletta dei balconi, che rimangono a carico dei titolari degli appartamenti che vi accedono (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14576 del 30/07/2004; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6624 del 30/04/2012; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7603 del 30/08/1994). E alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito

al giudice, anche d'appello, il potere di rilevarne d'ufficio la nullità (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12582 del 17/06/2015; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 305 del 12/01/2016).

Il ricorso va pertanto accolto e va cassata la sentenza impugnata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, la quale si uniformerà ai richiamati principi e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

#### **Diritto**

#### **PQM**

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della 6 - 2 sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 marzo 2017.

Depositato in Cancelleria il 15 marzo 2017

Forum Iuris