



LA CORTE DI CASSAZIONE

II SEZIONE CIVILE

Composta da

Lavori di rifacimento facciata -
Esclusione delle garanzie dovute per
legge dall'appaltatore

Antonio Scarpa · Presidente -
Tiziana Maccarone · Consigliere -
Rossana Giannaccari · Consigliere -
Chiara Besso Marcheis · Consigliere
Andrea Penta · Consigliere Rel.-

Oggetto
R.G.N. 20442/2022
Cron.
UC – 15/01/2026

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 20442/2022 proposto da:

██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████, come da
procura in calce al ricorso;

- **ricorrente** -

contro

Condominio di Via ██████████ ██████████ in ██████████ in persona
dell'amministratore p.t. ██████████ rappresentato e difeso dall'Avv.
██████████, come da procura in calce al controricorso;

- **controricorrente** -

- avverso la sentenza n. 256/2022 emessa dalla Corte d'Appello di Genova
in data 10/03/2022 e non notificata;
udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. Andrea Penta;

FATTI DI CAUSA

1. ██████████ con atto di citazione notificato il 2.3.2018, impugnava la
delibera adottata il 3.7.2017 con la quale il Condominio sito in ██████████ alla



Via [REDACTED] aveva deciso di eseguire i lavori di riparazione e rifacimento della facciata (avuto particolare riguardo alle superfici rivestite in pietra ed ai marcapiani in mosaico) e dei balconi (ivi compresi i pilastri rivestiti in mosaico), evidenziando che le opere relative ai prospetti in travertino ed ai marcapiani in mosaico non erano all'ordine del giorno, non erano state precedute da una corretta informazione e, comunque, erano incerte, indeterminate ed indeterminabili, che le opere concernenti i balconi riguardavano la proprietà privata e, come tali, non erano di competenza del condominio, che quelle riguardanti i pilastri rivestiti in mosaico non erano necessarie, ma voluttuarie, ed avevano alterato il decoro architettonico (a seguito della rimozione del mosaico) e che la presa d'atto delle opere straordinarie volte all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi era estranea all'ordine del giorno.

2. Il Tribunale di Genova, con sentenza n. 1553/2019, riteneva fondata l'impugnazione in relazione alla mancanza di informazioni (in quanto era stata approvata un'offerta che comprendeva lavori non precedentemente deliberati e che comportavano costi ulteriori) ed evidenziava che la rimozione dei pilastri a mosaico integrava gli estremi di una innovazione nulla e di una mutazione irreversibile del decoro architettonico e che la delibera era andata ben oltre i limiti di cui all'art. 1135 c.c., intervenendo sulle modalità di rifacimento delle parti private.

3. Sull'impugnazione del condominio, la Corte d'appello di Genova, accoglieva parzialmente il gravame e, per l'effetto, annullava la delibera impugnata limitatamente al punto in cui l'assemblea aveva deliberato di addebitare a tutti i condomini i lavori di demolizione, ripristino e tinteggiatura di ciellini e gocciolatoi dei singoli balconi. A tal fine evidenziava che nell'avviso di convocazione dell'assemblea è sufficiente che gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per essere comprensibili, che, nel caso di specie, nell'ordine del giorno era stato chiaramente indicato che l'assemblea era chiamata a deliberare sulle opere condominiali in corso alla luce degli accertamenti intervenuti, che del resto nel caso concreto si trattava di lavori oggetto di



almeno tre precedenti assemblee, che la delibera era, invece, illegittima nel punto in cui prevedeva che una porzione dei lavori sulle parti private fossero a carico del condominio (tenuto conto del fatto che i balconi presentavano problemi di deterioramento, come tali imputabili ai singoli proprietari) e che l'eliminazione dei mosaici non aveva portato alcun cambiamento o deterioramento del decoro architettonico dell'edificio, in quanto non aveva eliminato un elemento che risaltava o contribuiva a delineare e caratterizzare il suo disegno architettonico.

4. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione [redacted] sulla base di quattro motivi. Il Condominio di Via [redacted] in [redacted] ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'adunanza camerale entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, comma 3, 1136 e 1139 c.c. e 66, comma 3, disp. att. c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., per non aver la corte territoriale ritenuto che le deliberazioni impugnate non menzionassero nell'ordine del giorno le lavorazioni poi approvate.

1.1. Il motivo è infondato.

Rappresenta un principio consolidato quello secondo cui, per la partecipazione informata dei condomini ad un'assemblea condominiale al fine della conseguente validità della delibera adottata (artt. 1139 e 1105, terzo comma, c.c.), è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per esser comprensibili, secondo un apprezzamento di fatto rimesso al giudice del merito, insindacabile in Cassazione se congruamente motivato Cass., Sez. 2, Sentenza n. 3634 del 27/03/2000; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 13763 del 22/07/2004, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 21298 del 10/10/2007). In particolare, la disposizione dell'art. 1105, terzo comma, c.c. - applicabile anche in materia di condominio di edifici -, la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere



preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea. L'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale - nonché della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - è poi demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato (di ciò ne è consapevole la stessa ricorrente; cfr. pag. 11 del ricorso).

In una fattispecie per certi versi assimilabile a quella in esame, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 11677 del 25/11/1993 ha affermato che la disposizione dell'art. 1105, comma terzo, c.c., applicabile anche in materia di condominio di edifici, la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato il risultato dell'esame del punto da parte dell'assemblea, della discussione conseguente e dello sviluppo di questa (si veda anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3463 del 21/10/1975). Pertanto, deve ritenersi compresa nell'ordine del giorno dell'assemblea convocata per l'approvazione dei lavori di sostituzione dell'impianto di riscaldamento, la decisione di accertare previamente la indispensabilità o meno dell'esecuzione dei lavori, l'idoneità di quelli preventivati, nonché la congruità dei relativi costi, incaricando all'uopo un esperto di redigere un parere tecnico su tali questioni.

In applicazione degli enunciati principi, da un lato, l'ordine del giorno relativo all'assemblea straordinaria che si è tenuta in data 3.7.2017 (trascritto a pag. 3 della sentenza qui impugnata) indicava nei termini essenziali gli argomenti da trattare (in particolare, segnalando che sarebbero state decise le opere straordinarie da eseguirsi sulla base della relazione del direttore dei lavori Ing. [REDACTED] e all'esito degli accertamenti realizzati dopo la battitura della facciata condominiale, il tutto in attuazione



della precedente delibera adottata il 28.6.2016, con la quale era stato appunto previsto che, dopo l'installazione dei ponteggi e l'esame e battitura della facciata condominiale, si sarebbe deciso esattamente quanti dei lavori in astratto preventivati fossero necessari) e, dall'altro lato, la motivazione fornita sul punto dalla corte d'appello si pone senz'altro al di sopra del cd. minimo costituzionale. Invero, la corte di merito ha evidenziato che, nel caso di specie, nell'ordine del giorno era stato chiaramente indicato che l'assemblea era chiamata a deliberare sulle opere condominiali in corso alla luce degli accertamenti intervenuti e che, del resto, nel caso concreto si trattava di lavori oggetto di almeno tre precedenti assemblee, non essendo peraltro necessario, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera, allegare all'avviso anche i singoli importi dei preventivi o dei consuntivi dei bilanci, laddove era onere del condomino interessato, ove avesse inteso avere a disposizione i dati specifici, attivarsi per visionare la documentazione relativa alla materia su cui decidere ed eventualmente farsene rilasciare copia a proprie spese.

Avuto riguardo all'adeguatezza dell'ordine del giorno e della relativa informazione, va altresì evidenziato che, sebbene la stessa non possa essere valutata *ex post*, sicché erronea si rivela la valorizzazione operata dalla corte d'appello con riferimento alla dettagliata relazione fatta dall'ing. ██████ in occasione dell'assemblea (cfr. pag. 20 della sentenza impugnata), la medesima corte ha ritenuto chiaramente individuato *ex ante* l'oggetto della decisione già nell'ordine del giorno, nel quale, come detto, era espressamente previsto che le opere straordinarie da eseguirsi sarebbero state individuate sulla base relazione del direttore dei lavori Ing. ██████ e all'esito degli accertamenti realizzati dopo la battitura della facciata condominiale, il tutto in attuazione della precedente delibera adottata il 28.6.2016.

1.2. Nella presente sede è opportuno evidenziare che il rilievo officioso della nullità della deliberazione qui impugnata, per violazione dell'art. 1135, comma 1, n. 4), c.c. (per mancata costituzione del fondo speciale),



sollecitato per la prima volta con la memoria illustrativa, è inammissibile, se solo si considera che l'eccezione di nullità in riferimento alla delibera oggetto del presente giudizio non è mai stata sollevata nelle sedi di merito e neppure con il ricorso di legittimità. Del resto, la nullità del negozio (*recte*, della deliberazione) per violazione di norme imperative, siccome oggetto di un'eccezione in senso lato, è sì rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo, ma a condizione che i relativi presupposti di fatto, anche se non interessati da specifica deduzione della parte interessata, siano stati acquisiti al giudizio di merito nel rispetto delle preclusioni assertive e istruttorie (Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 4867 del 23/02/2024) e sempre che non occorranzo accertamenti in fatto.

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia l'omessa pronuncia su un capo della domanda e la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c., per non aver la corte di merito esaminato la doglianza, riproposta in sede di appello, secondo cui la delibera impugnata era viziata da grave eccesso di potere (e, quindi, nulla), avendo l'assemblea, con la stessa, approvato un'offerta che prevedeva la rinuncia alle garanzie poste dalla legge a carico dell'appaltatore.

3. Con il terzo motivo la ricorrente si duole della violazione e falsa applicazione degli artt. 345 c.p.c. e 1135, 1418 e 1421 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c., per non aver la corte d'appello rilevato d'ufficio la nullità che affliggeva la deliberazione impugnata nella parte in cui, approvando l'esecuzione dei lavori di cui alla proposta sub A della ditta appaltatrice, approvava altresì la rinuncia alle garanzie di legge in ordine ai lavori così appaltati.

4. I due motivi, da trattarsi congiuntamente siccome strettamente connessi, sono complessivamente infondati.

In osservanza del principio di cui all'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., la ricorrente ha trascritto il passaggio principale con il quale, nel corpo della comparsa di costituzione e risposta depositata in appello, ha specificatamente riproposto, ai sensi dell'art. 346 c.p.c. (cfr. Cass., Sez. U, Sentenza n. 7940 del 21/03/2019), la domanda (rimasta in primo grado



assorbita nell'accoglimento dell'impugnazione della delibera del 3.7.2017 per difetto di adeguata preventiva informazione dei condomini sulle materie oggetto della stessa) con la quale aveva invocato la declaratoria di nullità della detta delibera in quanto "viziata di eccesso di potere per avere la maggioranza approvato un'offerta che prevedeva addirittura l'esclusione delle garanzie dovute per legge dall'appaltatore" (cfr. pag. 13 del ricorso). Orbene, non è revocabile in dubbio che la corte d'appello non si sia pronunciata sulla detta domanda, non potendosi ritenere che vi sia stato un suo rigetto implicito (come, invece, sostenuto dal condominio controricorrente) per il solo fatto che, a pagina 4 della sentenza, nell'esporre i fatti di causa, abbia esposto che l'impresa appaltatrice avrebbe dato la garanzia di legge solo nel caso in cui l'assemblea avesse approvato la soluzione meno economica che prevedeva la demolizione ed il successivo rifacimento completo degli intonaci di facciata con finitura con rasatura armata e successiva coloritura (e non anche qualora fosse stata approvata – come poi in concreto era avvenuto – la soluzione più economica).

Invero, non ricorre il vizio di omessa pronuncia ove la decisione comporti una statuizione implicita di rigetto della domanda o eccezione, da ritenersi ravvisabile solo quando la pretesa non espressamente esaminata risulti incompatibile con l'impostazione logico-giuridica della pronuncia, nel senso che la domanda o l'eccezione, pur non espressamente trattate, siano superate e travolte dalla soluzione di altra questione, il cui esame presuppone, come necessario antecedente logico-giuridico, la loro irrilevanza o infondatezza (Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 25710 del 26/09/2024).

4.1. Tuttavia, come è noto, nel giudizio di legittimità, alla luce dei principi di economia processuale e della ragionevole durata del processo di cui all'art. 111 Cost., nonché di una lettura costituzionalmente orientata dell'attuale art. 384 c.p.c., una volta verificata l'omessa pronuncia su un motivo di appello, la Corte di cassazione può evitare la cassazione con rinvio della sentenza impugnata e decidere la causa nel merito sempre che si tratti



di questione di diritto che non richiede ulteriori accertamenti di fatto (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 21968 del 28/10/2015; conf. Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 17416 del 16/06/2023).

Orbene questa sezione (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 3659 del 09/02/2024) ha, di recente, chiarito che, in materia di appalto, la clausola contrattuale di esonero dalla responsabilità dell'appaltatore per gli eventuali vizi dell'opera realizzanda è valida nei limiti in cui riguardi vizi o difformità dipendenti da colpa lieve e non sia riferita alla garanzia di cui all'art. 1669 c.c. Nel caso di specie, la ricorrente non ha neppure indicato specificamente se i vizi oggetto della deroga pattizia sarebbero stati inquadrabili nell'ambito dell'art. 1667 o dell'art. 1669 c.c.

Peraltro, la valutazione sulla convenienza o meno, per l'assemblea condominiale, di accettare l'offerta "senza garanzia legale" attiene al merito della controversia, concernendo l'opportunità delle scelte, e, come tale, non è scrutinabile in sede giudiziale ai sensi dell'art. 1137 c.c.

5. Con il quarto motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120, comma 4, e 1127 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c., per aver la corte di merito escluso che l'innovazione deliberata dall'assemblea con riferimento all'integrale demolizione del mosaico esistente e ripristino con semplice intonacatura e tinteggiatura comportasse alterazione del decoro architettonico.

5.1. Il motivo è infondato.

La nozione di aspetto architettonico è complementare, ancorché differente, rispetto a quella di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., dalla quale non può prescindere, sicché ogni intervento edificatorio deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare, rispetto al preesistente complesso, una rilevante disarmonia percepibile da qualunque osservatore, senza che occorra che l'edificio sia dotato di particolare pregio artistico, ma soltanto di una fisionomia propria, a meno che, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si trovi in stato di degrado complessivo tale da rendere influente ogni ulteriore intervento (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 33104 del 10/11/2021).



Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 10350 del 11/05/2011; conf. Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 18928 del 11/09/2020; in tal senso, già in passato, altresì Cass., Sez. 2, Sentenza n. 1025 del 22/01/2004, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 8731 del 03/09/1998; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 8381 del 29/07/1995; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 6496 del 08/06/1995).

In quest'ottica, la motivazione resa dalla corte d'appello è immune da censure, atteso che, valorizzando le fotografie in atti dell'edificio prima dei lavori, ha evidenziato che l'eliminazione dei mosaici non aveva portato alcun cambiamento o deterioramento del decoro architettonico dell'edificio, in quanto non aveva eliminato un elemento che risaltava o contribuiva a delineare e caratterizzare il suo disegno architettonico. Ciò in quanto le tessere erano di colore grigio come il resto della facciata e senza elementi che le distinguessero dalla parete, essendo, per l'effetto, molto difficile capire che si fosse in presenza di parti con un mosaico e in concreto non percepibile la presenza o meno di tali tessere dalla strada.

6. Alla stregua delle considerazioni che precedono, il ricorso non merita di essere accolto.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

rigetta il ricorso;

condanna la ricorrente al rimborso delle spese del presente giudizio, che si liquidano in € 2.500,00 per compensi ed € 200,00 per spese, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, Iva e Cap;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente



dell'ulteriore importo pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi in data 15.1.2026.

Il Presidente

Antonio Scarpa

