

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MOCCI Mauro - Presidente

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere

Dott. VARRONE Luca - Consigliere

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 490/2022 R.G. proposto da:

(OMISSIS), rappresentato e difeso dagli avvocati (OMISSIS), (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS);

- intimato -

Avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di PERUGIA n. 334/2021 depositata il 07/06/2021.

Udita la relazione svolta nella Camera di consiglio del 25/11/2022 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(OMISSIS) ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza n. 334/2021 della Corte d'appello di Perugia, depositata il 7 giugno 2021.

L'intimato Condominio (OMISSIS), non ha svolto attivita' difensive.

La sentenza impugnata ha rigettato l'appello contro la sentenza resa in primo grado dal Tribunale di Terni ed ha cosi' respinto l'impugnazione ex articolo 1137 c.c., presentata dal condomino (OMISSIS) contro la deliberazione dell'assemblea del Condominio (OMISSIS) del 28 dicembre 2011, relativa ai lavori di manutenzione e messa in sicurezza del tetto n. 6 ed alla ripartizione delle relative spese, comprese quelle per il compenso dovuto al tecnico nominato ingegnere (OMISSIS). L'impugnazione aveva contestato, fra l'altro, che due porzioni del tetto n. 6 oggetto dell'intervento erano al servizio delle proprieta' esclusive (OMISSIS) e (OMISSIS), come confermato dalla tabella millesimale inerente a tale bene. La Corte d'appello ha confermato la decisione di primo grado quanto alla valida costituzione dell'assemblea (presenti quanto condomini rappresentanti 594,142 millesimi, che approvarono all'unanimita' la Delibera).

Il motivo di ricorso denuncia la violazione degli articoli 1135, 1136, 1117, 832 c.c., articolo 1123 c.c., commi 2 e 3, affermando che la Delib. 28 dicembre 2011, aveva approvato e ripartito spese inerenti anche porzioni (e millesimi) di proprieta' esclusiva del tetto n. 6. Inoltre, i quorum costitutivi e deliberativi sarebbero stati calcolati in base ai millesimi di proprieta' generale, e non avendo riguardo all'apposita tabella del tetto n. 6.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilita' nelle forme di cui all'articolo 380-bis c.p.c., in relazione all'articolo 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della Camera di consiglio.

Il motivo di ricorso e' fondato nei sensi di seguito indicati.

La Corte d'appello di Perugia ha fatto proprie le argomentazioni del primo giudice, senza però illustrare la corretta applicazione delle norme in tema di diritto in tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale in risposta ai motivi di gravame, essendosi limitata a riaffermare genericamente la "regolare costituzione" dell'assemblea. L'impugnazione ex articolo 1137 c.c., proposta da (OMISSIS) contro la deliberazione dell'assemblea del Condominio (OMISSIS) del 28 dicembre 2011 e l'appello avverso la sentenza del Tribunale di Terni imponevano due verifiche al fine di pervenire ad una compiuta delibazione di infondatezza:

a) i giudici del merito dovevano motivatamente accertare che la Delibera non avesse approvato e ripartito una spesa priva di inerenza alla gestione condominiale, qual è quella che concerne la manutenzione di beni di proprietà esclusiva. Andava dunque verificato - a fronte di quanto sostiene il (OMISSIS) - che il tetto oggetto dell'intervento manutentivo non assolve, nel contesto di un complesso costituito da più unità immobiliari, alla funzione di copertura di una sola delle stesse, e cioè ai fini della individuazione della natura comune o meno del bene ex articolo 1117 c.c.. Non rientra infatti tra le parti necessarie all'uso comune, di cui all'articolo 1117 c.c., n. 1, ed è perciò estraneo alle competenze deliberative dell'assemblea, un tetto che non denota la sussistenza di connotati strutturali e funzionali comportanti la materiale destinazione della res al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari (cfr. in questo senso Cass. Sez. 2, 20/04/2021, n. 10370; Cass. Sez. 2, 04/11/2010, n. 22466; Cass. Sez. Unite, 07/07/1993, n. 7449). È indubbio, invero, che sia nulla, alla stregua di quanto da ultimo ulteriormente precisato in Cass. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839, la deliberazione dell'assemblea dei condomini che si occupi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi;

b) i giudici del merito, dopo aver eventualmente verificato alla stregua dei principi appena richiamati la natura condominiale del tetto n. 6 oggetto dell'intervento di manutenzione approvato dalla impugnata deliberazione, dovevano poi accertare che lo stesso, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, non sia destinato al servizio e/o al godimento di una parte soltanto dell'intero edificio in condominio (articolo 1123 c.c., comma 3), venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. Sez. 2, 24/11/2010, n. 23851; Cass. Sez. 2, 17/06/2016, n. 12641). Alla parziale attribuzione della titolarità delle parti comuni corrispondono, infatti, conseguenze di rilievo per quanto attiene alla gestione, nonché all'imputazione delle spese. Relativamente alle cose, di cui non hanno la titolarità, per i partecipanti al gruppo non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea, dal che deriva che la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta Delibera da adottare (cfr. Cass. Sez. 2, 16/01/2020, n. 791; Cass. Sez. 2, 27/09/1994, n. 7885; Cass. Sez. 2, 02/03/2016, n. 4127; Cass. Sez. 2, 17/06/2016, n. 12641).

Il ricorso va perciò accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Perugia in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi agli enunciati principi, e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Perugia in diversa composizione.