Civile Sent. Sez. 2 Num. 1898 Anno 2017
Presidente: MAZZACANE VINCENZO
Relatore: CORRENTI VINCENZO
Data pubblicazione: 25/01/2017

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso 20511-2012 proposto da:

CONDOMINIO RAINONE DI CAMPOBASSO, elettivamente domiciliato in ROMA, LUNGOTEVERE FLAMINIO 60, presso lo studio dell'avvocato GIANCARLO MATTIELLO, rappresentato e difeso dall'avvocato FABIO MILANO;

- ricorrente -

contro

2016
2467

~~CONDOMINIO~~ DE SANTIS DE CAPOA CLAUDIO, elettivamente domiciliato in ROMA, P.ZZA CAVOUR presso la CORTE di CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato NICOLA MANCINI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 116/2011 della CORTE D'APPELLO di CAMPOBASSO, depositata il 09/07/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 02/12/2016 dal Consigliere Dott. VINCENZO CORRENTI;

udito l'Avvocato MILANO Fabio, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per l'accoglimento del I° motivo, assorbiti i restanti motivi del ricorso.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il GP di Campobasso, decidendo sull'opposizione a d.i. proposta da Claudio De Santis De Capoa contro il condominio Rainone in Campobasso, rigettava l'opposizione e dichiarava l'incompetenza a decidere sulla riconvenzionale di nullità delle delibere assembleari rimettendo al Tribunale che rigettava la domanda con condanna alle spese.

La Corte di appello, con sentenza 9.7.2014, accoglieva invece l'impugnazione, dichiarava la nullità delle delibere condominiali di cui al paragrafo 2.1 della sentenza e non dovuto il pagamento preteso dal Condominio, richiamando la giurisprudenza di questa Corte in tema di nullità delle delibere assembleari (S.U. n. 4806/2005) e sottolineando che non si era proceduto alla ripartizione in concreto delle spese relative agli oneri straordinari ma introdotto un autonomo criterio di liquidazione (parti uguali per 18 posti auto) in deroga ai criteri di ripartizione di cui all'art. 1123 I cc e delle tabelle.

Ricorre il condominio con tre motivi, resiste De Santis De Capoa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo si deducono violazione di legge e vizi di motivazione in relazione agli artt. 1123, 1135, 1137, 63 e 68 disp. att. cc e 113 cpc perché la spesa è stata ripartita tra i proprietari interessati ed in ogni caso trattavasi di delibera annullabile da impugnare entro trenta giorni.

Col secondo motivo si lamentano violazione degli artt. 1123, 1135 e vizi di motivazione trattandosi di spese per la realizzazione di un servizio.

Col terzo motivo si denunziano violazione degli artt. 1123, 1135, 1136, 1137 cc e vizi di motivazione.

Ciò premesso, si osserva:

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Come dedotto, la sentenza ha richiamato la giurisprudenza di questa Corte in tema di nullità delle delibere assembleari (S.U. n. 4806/2005) sottolineando che non si era proceduto alla ripartizione in concreto delle spese relative agli oneri straordinari ma introdotto un autonomo criterio di liquidazione (parti uguali per 18 posti auto) in deroga ai criteri di ripartizione di cui all'art. 1123 I cc e delle tabelle.

L'art. 1123 cc prevede la regola generale della ripartizione in misura proporzionale al valore della proprietà, salvo diversa pattuizione, e, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Il ricorso deduce che va applicato il II comma e non il I dell'art. 1123 cc perché trattasi di opere destinate a servire i condomini in misura diversa e che il posto auto interessa solo i condomini proprietari di automobili e nella premessa in fatto riconosce che il d.i. riguardava una esposizione debitoria di euro 1.201,99 e che tra queste somme vi era anche la quota parte per lavori straordinari di realizzazione di posti auto (asfalto nel piazzale e recinzione dell'area).

E' pacifico che sia nulla, anche se addirittura assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese (Cass. 23.3.2016 n. 5814) e che costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 II cc l'assegnazione in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti auto all'interno di un'area condominiale, in quanto determina una limitazione all'uso ed al godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune (Cass. 27.5.2016 n. 11034) ma proprio la sentenza delle S.U. richiamata in sentenza consente di distinguere tra delibere nulle ed annullabili.

Non si tratta, nella fattispecie, di modifica dei criteri legali ma di ripartizione delle spese per posti auto tra i beneficiari, donde l'annullabilità e l'accoglimento del primo motivo, con cassazione della sentenza e decisione nel merito.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

PER QUESTI MOTIVI

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza e, decidendo nel merito, rigetta la domanda. Condanna il resistente alle spese del giudizio di legittimità in euro 2200 di cui 2000 per compensi, oltre accessori e compensa quelle di appello.

Roma 2 dicembre 2016.

Il consigliere estensore il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 25 GEN. 2017

Corte di Cassazione - copia non ufficiale