



NO 1849/18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

CU + CI

Composta da:

Oggetto

FELICE MANNA - Presidente -

PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -

ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -

GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 07/12/2017 - CC

R.G.N. 24846/2016

Cau. 1849
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 24846-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis) , che lo rappresenta e difende unitamente
all'avvocato (omissis) ;

- ricorrente -

contro

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato
(omissis) , che lo rappresenta e difende unitamente
all'avvocato (omissis) ;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

nonchè

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)

1252
17

(omissis), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1729/2016 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 26/07/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/12/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) impugna, articolando due motivi di ricorso, la sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 1729/2016 del 26 luglio 2016.

(omissis) , (omissis) e (omissis) resistono con controricorso e propongono ricorso incidentale in unico motivo. (omissis) si difende con controricorso dal ricorso incidentale.

Il Tribunale di Belluno, adito da (omissis) con impugnazione della deliberazione assembleare del 12 dicembre 2009 del condominio di (omissis)

(omissis) (costituito da tre appartamenti, due cantine ed un fienile, tutti di proprietà delle parti), con sentenza del 13 gennaio 2015 annullò la delibera limitatamente ai punti 3 e 5 della stessa, aventi ad oggetto il ripristino della porta che conduce al vecchio fienile, di proprietà di (omissis) , e lo spostamento di tre contatori dell'acqua dalle due cantine appartenenti in comproprietà a (omissis) e (omissis) (omissis) con aggiunta di quattro nuovi contatori. La Corte d'Appello, sull'impugnazione proposta da (omissis) , (omissis) e (omissis) , escludeva che lo spostamento dei contatori dalle cantine di proprietà (omissis) nel vano scale fosse contraria ai principi di buona

amministrazione della cosa comune ex artt. 1102 e 1120 c.c., ovvero deliberato col voto di condomini portatori di interessi in conflitto con quello istituzionale del condominio. Quanto invece all'apertura della porta, la Corte d'Appello ha condiviso la valutazione del primo giudice nel senso che essa darebbe luogo all'istituzione di una servitù di passaggio, che necessiterebbe del consenso unanime dei condomini. La parziale reciproca soccombenza ha indotto la Corte d'Appello a compensare per intero tra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

Il primo motivo del ricorso principale di (omissis) deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1120, 1108, 1139, 1136 e 2373, comma 1, c.c., nonché degli artt. 112 e 115 c.p.c. Si contesta la sentenza impugnata per aver negato la sussistenza del conflitto di interessi che avrebbe obbligato i condomini (omissis) e (omissis) ad astenersi dal voto nella delibera sullo spostamento dei contatori, di proprietà privata, dalla loro cantina. Con tale voto, i proprietari della cantina si sono liberati da una servitù gravante sulla loro proprietà esclusiva, ed hanno trasferito i contatori nelle scale comuni.

Il secondo motivo del ricorso principale deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., dovendosi dare prevalenza alle domande accolte di (omissis) nella valutazione della soccombenza reciproca.

L'unico motivo del ricorso incidentale di (omissis) , (omissis) e (omissis) denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1102 e 1122 c.c. nella parte in cui la Corte d'Appello ha ritenuto invalida la deliberazione sul punto relativo all'apertura della porta, giacché configurante l'istituzione di una servitù di passaggio. Si assume che non si trattava di aprire una nuova porta, ma di ripristinare un



accesso già esistente, facente da collegamento tra la porzione ex rurale di proprietà di (omissis) , inclusa nel fabbricato condominiale, con il pianerottolo del secondo piano.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso principale potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, ed invece il ricorso incidentale accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità del ricorso nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

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

Il primo motivo del ricorso principale è del tutto infondato nella parte in cui assume che i condomini (omissis) e (omissis) (omissis) si sarebbero dovuti astenere dal voto nella delibera sullo spostamento dei contatori dalla loro cantina, avendo questa Corte chiarito come, in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono sempre inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, ai fini sia del *quorum* costitutivo che di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (ma non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio (Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131; Cass. Sez. 2, 30/01/2002, n. 1201). D'altro canto, l'accertamento dell'esistenza di una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza, ed un parimenti specifico contrario interesse

istituzionale del condominio, poiché coinvolge un'indagine di fatto riservata al giudice di merito, è sindacabile dal giudice di legittimità soltanto ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. Nel caso di specie, la Corte di Venezia ha negato la ravvisabilità in concreto di tale conflitto, dovendo, piuttosto, i condomini (omissis) e (omissis) necessariamente prendere parte alla deliberazione che spostava i contatori dell'acqua dalla cantina di loro proprietà, essendo in genere nulle le delibere dell'assemblea condominiale che incidono sulla proprietà esclusiva dei singoli condomini, a meno che una siffatta incidenza non venga da loro specificamente accettata (cfr. Cass. Sez. 2, 14/12/2007, n. 26468). E' pure conforme all'interpretazione di questa Corte la conclusione raggiunta nella sentenza impugnata, secondo cui la collocazione dei contatori nel vano scale non risultava lesiva degli artt. 1102 e 1120 c.c., non dando luogo, di regola, alla realizzazione di opere incidenti sull'essenza della cosa comune, in quanto idonee ad alterarne l'originaria funzione e destinazione (arg da Cass. Sez. 2, 16/01/2013, n. 945). E' altresì infondato il secondo motivo del ricorso principale, in quanto la valutazione delle proporzioni della soccombenza reciproca (in ipotesi, come nella specie, di unica domanda proposta, articolata in più capi, della quale siano stati accolti uno o alcuni, e rigettati gli altri), e la determinazione delle quote in cui le spese processuali debbono ripartirsi o compensarsi tra le parti, ai sensi dell'art. 92, comma 2, c.p.c., rientrano nel potere discrezionale del giudice di merito, che resta sottratto al sindacato di legittimità, non essendo egli tenuto a rispettare un'esatta proporzionalità fra la domanda accolta e la misura delle spese poste a carico del soccombente

(Cass. Sez. 2, 31/01/2014, n. 2149; Cass. Sez. 5, del 19/06/2013, n. 15317).

Il ricorso incidentale è invece fondato.

La Corte di Venezia ha affermato che l'apertura della porta sul pianerottolo al secondo piano che conduce al vecchio fienile configurasse l'istituzione di una servitù, con necessità dell'unanimità di voto dei condomini.

E' però vero che l'apertura di una porta da parte di un condomino sul vano scale dell'edificio condominiale per accedere ad un immobile contiguo (nella specie, un fienile) di sua esclusiva proprietà, altera la destinazione di detta parte comune, assoggettandola a servitù di passaggio, sol se si tratti di avvantaggiare un bene estraneo al condominio. Viceversa, in applicazione del principio secondo il quale, in tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità maggiore e più intensa di quella tratta eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso - e senza che tale uso più intenso sconfini nell'esercizio di una vera e propria servitù -, deve ritenersi che l'apertura di una porta in una parte comune per mettere in comunicazione con il vano scale un'unità immobiliare in proprietà esclusiva di un condomino, comunque compresa nel complesso condominiale, rientra pur sempre nell'ambito del concetto di uso (più intenso) del bene comune, e non esige, per l'effetto, l'approvazione all'unanimità dei condomini, né determina alcuna costituzione di servitù (Cass. Sez. 2, 03/06/2003, n. 8830). La Corte d'Appello di Venezia non ha fatto corretta applicazione di questo principio, non avendo accertato in fatto se il fienile di proprietà di (omissis)

fosse bene estraneo al condominio di via (omissis)
(omissis) .

Il ricorso principale va perciò rigettato, mentre va accolto il ricorso incidentale e va cassata sul punto la sentenza impugnata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Venezia, che deciderà la causa uniformandosi al richiamato principio e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo altresì a regolare tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso principale, accoglie il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata limitatamente al punto della deliberazione assembleare inerente al ripristino della porta e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello anche per le spese del giudizio di cassazione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 7 dicembre
2017.

Il Presidente
Dott. Felice Manna

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, **25 GEN. 2018**



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

Cinzia Diprima

Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA
Cinzia Diprima

1



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 25 gennaio 2018

La presente copia si compone di 8 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92