



16385/18

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

*PM*

Composta da:

Oggetto

PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

ANTONIO ORICCHIO

- Consigliere -

ALDO CARRATO

- Consigliere -

ANTONINO SCALISI

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 15/05/2018 -  
CC

R.G.N. 8745/2017

*Cass 16385*

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 8745-2017 proposto da:

CARDARELLI CLAUDIO, DE QUATTRO CONCETTA, RUGGERI DAVIDE, MORGIA ALESSANDRO, FIORANI RENATO, CESOLARI ANGELO, PICAZIO PASQUALINA, BASILE FRANCESCO, SPANO' BIANCA MARIA, CORNOLO' CLAUDIO, CASADEI ISABELLA, SINIBALDI EMILIO, MORGIA UMBERTO, MORO LOREDANA, NARDIELLO BARBARA, MARINO FRANCESCO, FACCHINEI FRANCESCO, FARINA FRANCESCO, FERRARA NUNZIANTE, PROCESI ENRICO, CERVINO CARLO, CECCOBELLI PATRIZIA, GALANTI SILVANA, BAZZOCCHI MARCELLO, MILAZZO FRANCESCO, BEVACQUA CATERINA, MARTINO CLAUDIO, IPPATI LUCIANO, SILVESTRI RUGGERO, FANTINI MARIA, PERTICARI STEFANIA, CASTI MARISA, MARZI GIUSEPPE, NAIMO ENRICA, SCIALLA MASSIMO, LABONIA VINCENZO, OTTAVIANI ADRIANA, MARINO FRANCESCA, DE REMIGIS ANTONIO, MARTOLINI ROBERTO, elettivamente domiciliati in

ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 22, presso lo studio dell'avvocato ANDREA MANCINI, che li rappresenta e difende;

**- ricorrenti -**

**contro**

ESPOSITO FULVIO, CAPPARUCCI MARCELLA, FERRI SILVANO, CORSOLINI ELISEO, CURCURUTO FILIPPO, DI RENZO ROBERTO, CANTARINI MAURA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA CATTARO 28, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE COSENTINO, li rappresenta e difende

**nonché contro**

CONDOMINIO GESTIONE RISCALDAMENTO E PARTI COMUNI EDIF A B N O VIA RICCI CURBASTRO 34 ROMA, SERVELLO ANNA MARIA, POLITO VINCENZO;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 532/2017 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 27/01/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/05/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

I ricorrenti, condomini del Condominio Gestione Riscaldamento e Parti Comuni Edifici A-B-N-O di via Gregorio Ricci Curbastro, 34, Roma, impugnano per due motivi (violazione dell'art. 115 c.p.c.; violazione dell'art. 116 c.p.c.) la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 532/2017 del 27 gennaio 2017.

Resistono con controricorso Fulvio Esposito, Marcella Capparucci, Silvano Ferri, Eliseo Corsolini, Filippo Curcuruto,

Roberto Di Renzo e Maura Cantarini. Rimangono altresì intimati, senza però svolgere attività difensive, il Condominio Gestione Riscaldamento e Parti Comuni Edifici A-B-N-O di via Gregorio Ricci Curbastro, 34, Anna Maria Servello e Vincenzo Polito.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380 *bis*, comma 2, c.p.c.

La sentenza impugnata ha rigettato l'appello formulato dallo stesso Condominio Gestione Riscaldamento e Parti Comuni Edifici A-B-N-O avverso la sentenza n. 2088/2014 resa dal Tribunale di Roma, ed ha perciò confermato l'annullamento della delibera assembleare del 21 settembre 2010, accogliendo la domanda di Marcella Capparucci ed altri in relazione al difetto di convocazione della condomina Maura Cantarini, come proposta nei confronti dell'intero Condominio di via Gregorio Ricci Curbastro, 34, Roma. La Corte d'Appello ha negato la sussistenza di un distinto ed autonomo Condominio relativo alla gestione del riscaldamento e beni comuni, anche alla luce del regolamento che aveva distinto tre condomini in relazione ai diversi edifici ed al complesso dei parcheggi; la sentenza d'appello ha pertanto reputato altresì corretta la notificazione della citazione introduttiva senza alcuna suddistinzione dei diversi condomini evocati dall'intervenuto Condominio Gestione Riscaldamento e Parti Comuni.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità 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.

I ricorrenti insistono nella tesi della diversa "denominazione/identificazione" del Condominio autore

dell'impugnata delibera. Nei due motivi di ricorso richiamano così una pluralità di documenti per dimostrare che dal 2005 si fossero costituiti tre distinti condomini e che già dal 2007 il servizio di riscaldamento avesse assunto un'autonoma gestione, assumendo il nome di Condominio Gestione Riscaldamento e Parti Comuni Edifici A-B-N-O.

Le censure difettano dei necessari caratteri di tassatività e specificità, risolvendosi in una critica generica della sentenza impugnata, finalizzata a prospettare una diversa valutazione delle risultanze probatorie documentali rispetto a quella prescelta dai giudici del merito sulla base di apprezzamento di fatto loro spettante.

Le dedotte violazioni degli art. 115 c.p.c. e 116 c.p.c. sono comunque prive di consistenza, in quanto la violazione dell'art. 115 c.p.c. può essere ipotizzata come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice ha deciso la causa sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, ha attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre; mentre la violazione dell'art. 116 c.p.c. è idonea ad integrare il vizio di cui all'art. 360, n. 4, c.p.c., denunciabile per cassazione, solo quando il giudice di merito abbia disatteso il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale, e non per lamentare che lo stesso abbia male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova (Cass. Sez. 3, 10/06/2016, n. 11892).

Le doglianze sono inammissibili pur se riqualficate in base al parametro dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., in quanto questo, come riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, convertito in legge n. 134 del 2012, contempla soltanto il vizio

di omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo. Tale vizio non risulterebbe in ogni caso denunciato nel rispetto delle previsioni degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c.

Esula peraltro dal tema di lite la questione della autonoma legittimazione di un apposito amministratore del supercondominio, la cui figura supporrebbe l'accertamento di fatto dei presupposti di cui al comma 3 dell'art. 67 disp. att. c.c. (norma introdotta soltanto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220) e sarebbe comunque limitata alla gestione ordinaria delle parti comuni.

La Corte d'Appello di Roma, uniformandosi agli insegnamenti sul punto di questa Corte, ha apprezzato in fatto che, pur sussistendo beni e servizi comuni in uso a più edifici condominiali compresi nel complesso di via Gregorio Ricci Curbastro, 34, Roma, non fosse ravvisabile l'esistenza di un "ente di gestione autonomo", ovvero di un "condominio autonomo" inerente alla sola Gestione Riscaldamento e Parti Comuni. D'altro canto, la situazione di fatto che viene a verificarsi nei condomini complessi, in ordine a determinati beni o servizi appartenenti soltanto ad alcuni edifici, o ai separati rapporti gestori interni alla collettività dei partecipanti (sempre in base alla disciplina antecedente a quella posta dall'ora vigente comma 3 dell'art. 67 disp. att. c.c., qui non applicabile *ratione temporis*), non comporta l'attribuzione di autonome legittimazioni processuali in sostituzione dell'intero condominio in ordine all'impugnazione delle relative deliberazioni assembleari (arg. da Cass. Sez. 2, 04/05/1993, n. 5160; Cass. Sez. 2, 16/02/1996, n. 1206; Cass. Sez. 2,

18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 17/02/2012, n. 2363). Nella memoria presentata ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c. i ricorrenti ribadiscono che il Condominio di via Gregorio Ricci Curbastro, 34, Roma, "non esiste" e che, a seguito dell'assemblea del 12 novembre 2007, sarebbe stato individuato il nuovo "ente di gestione del servizio di riscaldamento e delle parti comuni" denominato Condominio Gestione Riscaldamento e Parti Comuni Edifici A-B-N-O, con un proprio codice fiscale, evento poi confermato dalla documentazione contabile ed amministrativa prodotta. Queste considerazioni non tengono conto della consolidata interpretazione giurisprudenziale secondo cui la costituzione di condomini separati in luogo dell'originario unico condominio costituito da un edificio o da un gruppo di edifici è regolata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., e suppone che l'immobile o gli immobili oggetto dell'iniziale condominio possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art 1117 c.c. Tale disciplina esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa o fiscale, giacché la costituzione di più condomini postula, piuttosto, la divisione del complesso immobiliare in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale (che va apprezzata in fatto dai giudici del merito), indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere gestorio o contabile (arg. da Cass. Sez. 2, 18/04/2005, n. 8066; Cass. Sez. 2, 05/01/1980, n. 65; Cass. Sez. 2, 18/07/1963, n. 1964). La disposizione di cui all'art. 61 disp. att. c.c., prevedendo la possibilità di scissione, in base a deliberazione assembleare adottata a maggioranza, di un unico condominio originario in più condomini, ha, del resto, natura

eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo per atto di un'autonomia privata, ovvero con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione (così Cass. Sez. 2, 28/10/1995, n. 11276).

Il ricorso va perciò rigettato e i ricorrenti vanno condannati in solido tra loro a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione. Non occorre regolare le spese con riferimento agli altri intimati Condominio Gestione Riscaldamento e Parti Comuni Edifici A-B-N-O di via Gregorio Ricci Curbastro, 34, Anna Maria Servello e Vincenzo Polito, i quali non hanno svolto attività difensive.

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 dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

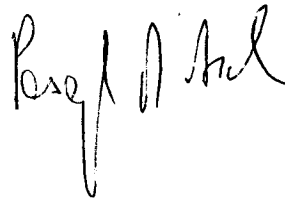
### **P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 4.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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 dei ricorrenti, 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 15 maggio  
2018.

Il Presidente  
Dott. Pasquale D'Ascola

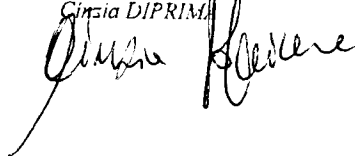


DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 21 GIU. 2018



Il Funzionario Giudiziario  
Cinzia DIPRIMA







CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **GIEMMENEW**.

Roma, 21 giugno 2018

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