



22157/18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

cu
Oggetto

Composta da:

PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -

VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

ALDO CARRATO - Consigliere -

ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere -

MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 15/06/2018 -
CC

R.G.N. 15837/2017
non 22157
Rep.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA ORDINANZA

sul ricorso 15837-2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis), rappresentata e difesa dagli avvocati (omissis)
(omissis), (omissis) ;

- ricorrente -

contro

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

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1559/2017 della CORTE D'APPELLO di
ROMA, depositata il 08/03/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/06/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) ha proposto ricorso per cassazione, articolato in quattro motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 1559/2017, che aveva accolto l'appello del Condominio (omissis), contro la sentenza di primo grado resa dal Tribunale di Latina, sezione distaccata di Terracina, n. 322/2008, e così rigettato l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 345/2006 emesso nei confronti della (omissis) per il pagamento delle spese dei lavori di sostituzione dell'impianto di ascensore. Resiste con controricorso il Condominio (omissis). La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

La Corte d'Appello, dopo aver premesso di non condividere il punto della sentenza di primo grado che aveva qualificato nulla (anziché meramente annullabile) la ripartizione delle spese operata dall'amministratore dopo l'assemblea dell'11 settembre 2005, pur non potendo riformare tale profilo in difetto di specifica censura, ha tuttavia evidenziato come il vigente regolamento contrattuale del Condominio (omissis), agli artt. 2 e 10, comma 3, prevedesse l'appartenenza dell'ascensore "in comproprietà *pro indiviso* ed indivisibile" a tutti i proprietari di unità immobiliari, ponendo a loro carico in proporzione dei rispettivi valori delle singole porzioni le spese per il rinnovamento o la manutenzione straordinaria dell'impianto di ascensore (stabilendosi, al contrario, l'esonero dall'obbligo di contribuzione per le spese ordinarie e di esercizio dell'ascensore per i condomini che non possono servirsene). Su



tali argomentazioni la Corte di Roma è pervenuta a negare l'invalidità del piano di riparto per aver esso incluso anche la condomina (omissis) fra gli obbligati a concorrere alle spese di sostituzione completa dell'ascensore, pur essendo la stessa proprietaria di locali posti al piano terra ed aventi unico accesso dalla pubblica via.

Il primo motivo di ricorso di (omissis) denuncia la violazione dell'art. 1137 c.c. e la "contraddittorietà processuale della motivazione", negandosi che l'opposizione a decreto ingiuntivo avesse dedotto una nullità della deliberazione assembleare, essendosi la stessa limitata ad eccepire un contrasto del piano di riparto delle spese di rifacimento dell'ascensore con il regolamento condominiale.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1367, 1369 e 1370 c.c. quanto alla interpretazione delle norme del regolamento di condominio relative alla ripartizione delle spese per la sostituzione dell'ascensore. Si sostiene dalla ricorrente che le disposizioni regolamentari non contenessero alcuna espressa ed inequivoca previsione di partecipazione alle spese in questione dei proprietari dei locali aventi accesso dalla via pubblica.

Il terzo motivo del ricorso allega ancora la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, 1124, 1363 c.c. e dell'art. 8 del regolamento di condominio.

Il quarto motivo di ricorso censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. e dell'art. 2 del regolamento di condominio.

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 quattro motivi vanno esaminati congiuntamente per la loro connessione. Essi presentano profili di inammissibilità e sono comunque privi di fondamento.

Innanzitutto, nel vigore del nuovo testo dell'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., introdotto dal d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modifiche nella legge 7 agosto 2012, n. 134, non è più configurabile il vizio di contraddittoria motivazione della sentenza, atteso che la norma suddetta attribuisce rilievo solo all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, non potendo neppure ritenersi che il vizio di contraddittoria motivazione sopravviva come ipotesi di nullità della sentenza ai sensi del n. 4) del medesimo art. 360 c.p.c., per violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c., ravvisabile, piuttosto, in ipotesi di motivazione mancante o apparente, di manifesta ed irriducibile contraddittorietà e di motivazione perplessa od incomprensibile (Cass. Sez. 6 - 3, 06/07/2015, n. 13928).

Si aggiunga che le disposizioni contenute in un regolamento di condominio hanno natura regolamentare, organizzativa o contrattuale, sicché l'interpretazione o l'applicazione di esse fatta dal giudice del merito non può essere denunciata in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., come se si trattasse di violazione o falsa applicazione di norme di diritto, per tali intendendosi soltanto quelle risultanti dal sistema delle fonti dell'ordinamento giuridico. L'omesso o errato esame di una disposizione del regolamento di condominio da parte del giudice di merito è, piuttosto, sindacabile in sede di legittimità soltanto per inosservanza dei canoni di ermeneutica oppure per vizi logici sub specie del vizio



di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1406; Cass. Sez. 2, 14/07/2000, n. 9355; Cass. Sez. 2, 31/07/2009, n. 17893).

E' da ribadire in premessa che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione. Tale delibera costituisce, infatti, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è, dunque, ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629; da ultimo, Cass. Sez. 2, 23/02/2017, n. 4672). Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma 2, c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione (Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938; Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741). Questa Corte ha però anche chiarito, con orientamento che va ribadito, come nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere non opera allorché si tratti di vizi implicanti la loro nullità, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento



costitutivo della domanda (Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305). Ora, una deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 e ss. c.c., va certamente ritenuta nulla, a differenza di quanto argomenta la Corte d'Appello in motivazione, occorrendo a tal fine una convenzione approvata all'unanimità, che sia espressione dell'autonomia contrattuale (Cass. Sez. 2, 16/02/2001, n. 2301; Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651). La nullità di una siffatta delibera può, quindi, essere fatta valere anche nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei discendenti contributi condominiali, trattandosi di vizio che inficia la stessa esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa (esistenza che il giudice dell'opposizione deve comunque verificare) e che rimane sottratto al termine perentorio di impugnativa di cui all'art. 1137 c.c.

Si ha allora riguardo, nella specie, alla ripartizione delle spese di completa sostituzione dell'impianto di ascensore condominiale.

Il costante orientamento interpretativo di questa Corte ha più volte affermato (nella vigenza della disciplina, qui operante, antecedente alla riformulazione dell'art. 1124 c.c. introdotta dalla legge n. 220 del 2012, ove espressamente si contempla l'intervento di sostituzione degli ascensori) che, a differenza dell'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese vanno suddivise secondo l'art. 1123 c.c., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino), quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente vanno ripartite ai



sensi dell'art. 1124 c.c. (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20713, non massimata; Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264). Stante l'identità di *ratio* delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale ex art. 1124 c.c. e delle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente, deve dirsi che, al pari delle scale, l'impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune (tant'è che, dopo la legge n. 220 del 2012, esso è espressamente elencato nell'art. 1117 n. 3, c.c.) anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché pure tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, con conseguente obbligo gravante anche su detti partecipanti, in assenza di titolo contrario, di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne (arg. da Cass. Sez. 2, 20/04/2017, n. 9986; Cass. Sez. 2, 10/07/2007, n. 15444; Cass. Sez. 2, 06/06/1977, n. 2328). Come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, anche quello di ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione degli ascensori può essere derogato, ma la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione deve essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero col consenso di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641; Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n.



126). Deve dirsi in tal senso corretta la decisione della Corte d'Appello di Roma, la quale ha escluso che la condomina (omissis) potesse dirsi esonerata dalla spesa intimatale in sede monitoria, non avendo rinvenuto nel regolamento del Condominio (omissis) alcuna esplicita disciplina convenzionale che differenziasse tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di manutenzione e sostituzione degli ascensori, attribuendo gli stessi secondo criteri diversi da quelli scaturenti dall'applicazione degli artt. 1124, 1123, 1117 e 1118 c.c. E' perciò evidente l'errore di prospettiva della ricorrente, la quale si duole nelle sue censure dell'interpretazione delle clausole del regolamento del Condominio (omissis) prescelta dalla Corte d'Appello, e contesta che non sia in esse ravvisabile il fondamento del suo obbligo di partecipazione alla spesa di sostituzione dell'ascensore, laddove il fondamento di tale obbligo discende, come visto, direttamente dalla legge, e le clausole regolamentari analizzate, secondo la plausibile interpretazione privilegiata dai giudici del merito, non contengono, al contrario, alcuna convenzione espressa che deroghi alla disciplina codicistica.

Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente 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 della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.



P. Q. M.

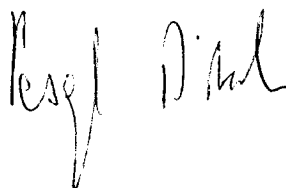
La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.400,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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 della ricorrente, 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 giugno 2018.

Il Presidente

dott. Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi. 12 SET. 2018



Il Funzionario Giudiziario

Cinzia DIPRIANI

