



26630-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. LORENZO ORILIA

- Presidente -

Dott. GIUSEPPE GRASSO

- Consigliere -

Dott. ANNAMARIA CASADONTE

- Consigliere -

Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere -

Dott. STEFANO OLIVA

- Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 18/07/2018 - CC

R.G.N. 2583/2014

Don 26630
C.I.

Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 2583-2014 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis) , che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) , elettivamente

domiciliato in (omissis) , presso lo studio

dell'avvocato (omissis) , rappresentato e difeso

dall'avvocato (omissis) ;

- controricorrente -

nonchè contro

(omissis) ;

- intimata -

OR
2835/18

avverso la sentenza n.2088/2013 del TRIBUNALE di GENOVA,
depositata il 22/06/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 18/07/2018 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA;

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione del 14.6.2006 (omissis) , proprietaria di
un appartamento sito nel condominio di via (omissis)
(omissis), evocava in giudizio innanzi il Giudice di Pace di
Genova il predetto condominio per sentir dichiarare
l'illegittimità della delibera assembleare del 18.5.2006, con la
quale era stato deciso a maggioranza di regolamentare l'uso
dei cinque parcheggi esistenti nel cortile comune mediante
turnazione su base millesimale, con riferimento ai millesimi di
proprietà generale. L'attrice rilevava che il condominio era
formato da 7 appartamenti; che uno dei condomini aveva
rinunciato all'uso dei posti auto; che nello stabile esisteva
anche un'autorimessa privata al cui interno erano stati ricavati
8 box per auto; che la turnazione stabilita dall'assemblea
comprometteva l'uso paritario del bene comune perché essa
attrice, in basi ai millesimi posseduti, poteva usare il
parcheggio soltanto per poche settimane all'anno; che la
delibera era viziata da eccesso di potere perché diretta a
beneficio di alcuni condomini e a danno di altri.

Resisteva il condominio ed interveniva in giudizio (omissis)
(omissis), eccependo l'incompetenza del Giudice di Pace e la
carenza di interesse in capo all'attrice.

All'esito dell'istruttoria il Giudice di Pace di Genova, con
sentenza n.10084/09, dichiarava la nullità della delibera
assembleare.

Interponeva appello il condominio deducendo, per quanto
ancora di interesse, che essendo impossibile l'uso simultaneo

dei cinque posti auto da parte di tutti i condomini l'assemblea aveva stabilito un criterio di uso che non aveva affatto privato l'appellata dal diritto di uso della cosa comune.

Resisteva all'impugnazione la (omissis) mentre rimaneva contumace la (omissis).

Con la sentenza impugnata n.2088/2013 il Tribunale di Genova accoglieva l'appello, ritenendo che il criterio turnario adottato nel caso specifico dall'assemblea condominiale non contrastasse con l'art.1102 c.c. e considerando irrilevanti le rimostranze dell'appellata circa l'uso limitato nel tempo del bene comune che le era derivato dall'adozione del criterio di cui anzidetto.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione (omissis) (omissis), affidandosi a quattro motivi. Resiste con controricorso il condominio di (omissis). Ambedue le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la ricorrente lamenta la nullità della sentenza per violazione dell'art.112 c.p.c., in relazione all'art. 360 n.4 c.p.c., perché il Tribunale avrebbe errato nel ritenere che la delibera impugnata concernesse il miglior uso della cosa comune e che la convocazione assembleare fosse stata disposta su richiesta dei condomini, mentre avrebbe dovuto rilevare che in realtà vi era un uso strumentale dello strumento assembleare per perseguire interessi particolari di taluni condomini ai danni degli altri, con conseguente vizio di eccesso di potere della deliberazione impugnata.

Con il secondo motivo, la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.112 c.p.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. perché il Tribunale avrebbe ommesso di pronunciare sul vizio di eccesso di potere che era stato dedotto dall'appellante

come motivo di appello, con riferimento alla delibera assembleare impugnata.

Con il terzo motivo, la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt.1137, 1175, 1375 e 2377 c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. perché il Tribunale avrebbe dovuto rilevare che la delibera impugnata perseguiva non già interessi riferibili alla collettività, bensì interessi propri di alcuni singoli condomini.

Le tre censure, che possono essere esaminate congiuntamente perché tra loro connesse, sono inammissibili. Esse invero si risolvono in una richiesta di riesame del merito della controversia, preclusa in cassazione alla luce del principio secondo cui il motivo di ricorso non può mai risolversi *"in un'inammissibile istanza di revisione delle valutazioni e del convincimento di quest'ultimo tesa all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, certamente estranea alla natura ed ai fini del giudizio di cassazione"* (Cass. Sez. U, Sentenza n.24148 del 25/10/2013 (Rv. 627790).

Inoltre, le doglianze in esame non sono neppure assistite dalla necessaria specificità, posto che la ricorrente, nel dedurre il vizio di eccesso di potere perché la deliberazione impugnata avrebbe perseguito –a suo dire– interessi non di tutti, ma di alcuni soltanto tra i condomini, neppure indica quali sarebbero i partecipanti maggiormente beneficiati, né chiarisce in quali termini, concretamente, si sarebbe articolata la turnazione che ella asserisce essere per sé negativa. In altri termini, la ricorrente avrebbe dovuto quantomeno dare atto che, per effetto della turnazione da lei contestata, al pregiudizio da lei sofferto (consistente nella limitazione dell'uso della cosa comune a poche settimane soltanto all'anno) faceva contraltare un beneficio irragionevole a vantaggio di altri partecipanti alla

comunione. In assenza di detta deduzione, questa Corte non può in alcun modo sindacare il merito della deliberazione assembleare: infatti *"Se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento con un uso turnario da parte dei comproprietari; è, peraltro, estranea al sindacato proprio della Corte di cassazione ogni rivalutazione dell'opportunità della deliberazione dell'uso turnario della cosa comune, risultando essa fondata su dati ed apprezzamenti di fatto rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n.29747 del 12/12/2017, Rv.646544).

Con il quarto motivo, la ricorrente lamenta invece la violazione e falsa applicazione degli artt.1102 e 1130 c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. in quanto il Tribunale avrebbe dovuto rilevare che l'assemblea non aveva deliberato nel senso della garanzia del massimo godimento possibile per tutti della cosa comune.

Anche questa doglianza è inammissibile per le medesime considerazioni già svolte in relazione ai primi tre motivi. Inoltre, essa contrasta con il principio affermato dalla sentenza di questa Corte n.12485 del 2012, secondo la quale *"La delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condomini, preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art.1102 c.c., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da*

parte dell'assemblea. Né la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta una violazione dell'art.1138 c.c., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condomini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicendamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi" (Cass. Sez. 2, Sentenza n.12485 del 19/07/2012, Rv.623462)

In definitiva, il ricorso va rigettato. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

Poiché il ricorso per cassazione è stato proposto dopo il 30 gennaio 2013 ed è rigettato, si ravvisano le condizioni per dare atto, ai sensi dell'art.1 comma 17 della Legge n.228 del 2012, che ha aggiunto il comma 1-*quater* all'art.13 del Testo Unico di cui al D.P.R. n.115 del 2002, della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

PQM

la Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alle spese del grado, che liquida in € 3.000, di cui € 200 per esborsi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, iva e cassa avvocati come per legge.

Ai sensi dell'art.13 comma 1-*quater* del D.P.R. n.115/2002, inserito dall'art.1 comma 17 della Legge n.228/12, 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 dell'art.1-*bis* dello stesso art.13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 18 luglio 2018.

Il Presidente

(L. Orilia)



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 22 OTT. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

