



24925/19

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

RM

Composta da:

Oggetto

PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

CONDOMINIO

LORENZO ORILIA

- Consigliere -

VINCENZO CORRENTI

- Consigliere -

Ud. 03/05/2019 -  
CC

MILENA FALASCHI

- Consigliere -

R.G.N. 14338/2018

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

Cia. 24925  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 14338-2018 proposto da:

(omissis) SRL, rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis)  
(omissis);

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO (omissis);

**- intimato -**

avverso la sentenza n. 595/2018 della CORTE D'APPELLO di  
PALERMO, depositata il 21/03/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 03/05/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

La (omissis) s.r.l. ha proposto ricorso per cassazione, articolato in unico motivo, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Palermo n. 595/2018 del 23 febbraio 2018.

Resiste con controricorso il Condominio (omissis)  
(omissis)

(omissis) .

La (omissis) s.r.l. impugnò con ricorso del 26 novembre 2010 la deliberazione dell'assemblea 29 ottobre 2010 del Condominio (omissis)

(omissis) , che aveva approvato il rendiconto 2009 ed il relativo stato di ripartizione delle spese. Il Tribunale di Palermo, sezione distaccata di Carini, con sentenza del 12 novembre 2012, respinse l'impugnazione, affermando che il riparto delle spese fosse stato operato sulla base del criterio dettato dall'art. 4 del regolamento condominiale del 22 marzo 1989 ("tutte le spese per l'uso ed il godimento delle parti comune verranno sopportate dai condomini proprietari in ragione di 1/14 ciascuno ..."), tenuto peraltro conto dell'aumento del numero delle quote (da 14 a 16) derivante dal frazionamento in distinte proprietà di alcune delle originarie unità immobiliari. La Corte d'Appello ha confermato la bontà dell'interpretazione dell'art. 4 del regolamento condominiale del 1989 e della delibera del 22 febbraio 2003 seguita dal primo giudice, come volti a suddividere le spese per quote uguali, giacché correlate a vantaggi di cui i condomini abbiano beneficiato indistintamente. Ad avviso dei giudici di secondo grado, il riferimento testuale alla frazione di 1/14 non determinava le quote condominiali di partecipazione alle spese, ma intendeva stabilire la ripartizione tra tutti i condomini

proprietari avendo riguardo al numero di quell'epoca, sicché "l'aumento del numero dei proprietari giustifica la nuova ripartizione dell'intero".

L'unico motivo di ricorso della (omissis) (omissis) s.r.l. denuncia la "violazione o falsa applicazione di norme di diritto", genericamente così indicate, nonché l'omesso esame di fatto decisivo. Tutta la censura ruota sull'interpretazione dall'art. 4 del regolamento condominiale del 22 marzo 1989, dovendosi intendere lo stesso come finalizzato a dividere le spese in rapporto a quattordici quote, e non al numero degli effettivi proprietari delle singole porzioni immobiliari. Si espone dalla ricorrente come alcuni capannoni, costituenti le unità del Condominio (omissis), siano state nel tempo frazionati, rimanendone però invariata la dimensione. Il regolamento, del resto, non vieta la suddivisione delle unità immobiliari comprese nel condominio, e ciò può rendere possibile, semmai, una revisione delle tabelle millesimali.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato improcedibile, o, in subordine, 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, nn. 1 e 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

In via pregiudiziale, deve osservarsi che la ricorrente ha espressamente allegato che la sentenza impugnata, pubblicata il 21 marzo 2018, le è stata notificata il 22 marzo 2018, ma si è limitata a produrre una copia autentica della stessa priva della relata di notificazione, in violazione dell'art. 369, comma 1 e comma 2, n. 2, c.p.c. Il ricorso è stato tuttavia notificato il 14 maggio 2018.

Pur in difetto di produzione della relata di notificazione della copia autentica della sentenza impugnata, il ricorso per cassazione deve egualmente ritenersi procedibile giacchè risulta che la sua notificazione si è perfezionata entro il sessantesimo giorno dalla pubblicazione della sentenza stessa, atteso che il collegamento tra la data di pubblicazione della sentenza e quella della notificazione del ricorso (emergente dalla relata di notificazione dello stesso) assicura comunque lo scopo, cui tende la prescrizione normativa, di consentire al giudice dell'impugnazione, sin dal momento del deposito del ricorso, di accertarne la tempestività in relazione al termine di cui all'art. 325, comma 2, c.p.c. (cfr. Cass. Sez. 6 - 3, 10/07/2013, n. 17066; Cass. Sez. 6 - 3, 22/09/2015, n. 18645; arg. anche da Cass. Sez. U, 02/05/2017 n. 10648).

Il ricorso si rivela comunque manifestamente infondato.

I criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, o col consenso di tutti i condomini (ad es., Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641). La natura delle disposizioni contenute negli artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c. non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. In assenza di limiti posti dall'art. 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può arrivare a

dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime (Cass., sez. 2, 04/12/2013, n. 27233; Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 16/12/1988, n. 6844). Come autorevolmente spiegato da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, la sostanza della «diversa convenzione», ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata. Ne consegue che l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale, contenenti una disciplina convenzionale di ripartizione delle spese, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, ovvero per l'omesso esame di fatto storico ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (arg. da Cass. Sez. 2, 30/06/2011, n. 14460; Cass. Sez. 2, 31/07/2009, n. 17893). Nella specie, l'interpretazione fatta dalla Corte d'Appello dell'art. 9, comma 2, del regolamento del Condominio (omissis) (omissis) , non rivela violazioni dei canoni di ermeneutica, né risulta omesso l'esame di alcun fatto storico (agli effetti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134), 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 (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato con certezza un esito diverso della controversia).

La condivisa esigenza di chiarezza e di univocità che devono rivelare le deroghe pattizie al generale criterio di ripartizione delle spese comuni, commisurato alla quota di proprietà di ciascun condomino, comporta che il contenuto e la portata di tale deroga siano evincibili dalle espressioni letterali usate. L'art. 1362 c.c., del resto, allorché nel primo comma prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto, anzi intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile (Cass. Sez. 3, 27/07/2001, n. 10290).

Ne deriva che, a fronte di una clausola del regolamento di condominio, contenente, nella specie, un criterio convenzionale di ripartizione nel senso che "tutte le spese per l'uso ed il godimento delle parti comune verranno sopportate dai condomini proprietari in ragione di 1/14 ciascuno ...", l'interpretazione secondo cui il riferimento alla frazione di 1/14 non determina la misura della partecipazione delle rispettive proprietà esclusive alle spese, essendo piuttosto diretto a suddividere gli esborsi in parti uguali tra i condomini, non risulta né contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, né confliggente con l'intenzione comune dei condomini ricostruita dai giudici del merito, né contraria a logica o incongrua, rimanendo comunque sottratta al sindacato di legittimità l'interpretazione degli atti di autonomia privata quando il ricorrente si limiti a criticare il risultato ermeneutico raggiunto dal giudice ed a



lamentare che quella prescelta nella sentenza impugnata non sia l'unica interpretazione possibile, né la migliore in astratto. Il ricorso deve, perciò, essere rigettato. Le spese del giudizio di cassazione vengono regolate secondo soccombenza in favore del controricorrente.

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 rigettata integralmente.

#### **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 € 3.700,00, 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 3 maggio 2019.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Il Presidente

oggi - 7 OTT. 2019

Pasquale D'Ascola



Il Funzionario Giudiziario  
Cassa DIPR/MA