

993/2022



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati:

- Rosa Maria Di Virgilio · Presidente -
- Ubaldo Bellini · Consigliere -
- Mario Bertuzzi · Consigliere -
- Giuseppe Grasso · Consigliere -
- Giuseppe Fortunato · Consigliere Rel.-

Oggetto:
condominio

R.G.N. 20949/2016

Cron. 993

C.C. - 6.7.2021.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20949/2016 R.G. proposto da

CONDOMINIO (omissis) , in persona
 dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. (omissis)
 (omissis), con domicilio in (omissis) .

- RICORRENTE-

contro

(omissis) **E** (omissis) , rappresentati e
 difesi dall'avv. (omissis) , con studio in (omissis)
 (omissis) .

1

- CONTRORICORRENTI-

avverso la sentenza del tribunale di Catania n. 1912/2016, pubblicata in data 30.3.2016.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del giorno 6.7.2021, dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

FATTI DI CAUSA

(omissis) e (omissis) hanno proposto
 opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 2611/09 emesso dal
 Giudice di Pace di Catania, con il quale era stato loro ingiunto il
 pagamento della somma di € 1.182,91 oltre interessi, in favore del
 Condominio (omissis) , per spese relative alla

1826/2021

manutenzione straordinaria di un impianto idraulico, delle scale e dell'androne dell'edificio, approvate con la delibera del 30.9.2009.

Gli opposenti avevano sostenuto che, essendo proprietari di un garage ubicato nell'edificio condominiale, non erano tenuti a concorrere nella spesa, poiché la Tabella II (scale ed androne) approvata da tutti i condomini, esonerava da tali esborsi i proprietari delle botteghe con accesso diretto dalla strada, ai quali dovevano equipararsi anche i titolari dei box.

Avevano proposto domanda riconvenzionale per ottenere il pagamento della quota del canone di locazione dell'alloggio adibito a portineria, pari ad € 246,60.

Il giudice di pace - previa riunione del giudizio ex art. 645 c.p.c. all'opposizione al precetto, proposta autonomamente dai condomini ingiunti - ha respinto entrambe le opposizioni, unitamente alla riconvenzionale, regolando le spese.

La sentenza è stata integralmente riformata dal tribunale, evidenziando che l'assemblea aveva effettuato il riparto delle spese secondo i criteri di cui alla tabella I (spese generali), allegata al regolamento condominiale, senza distinguere le opere riguardanti l'adeguamento idraulico (che dovevano essere suddivise tra tutte le unità servite dall'acqua potabile e collegate alle vasche ubicate nel terrazzino dell'ultimo piano), da quelle di carattere ordinario riguardanti la manutenzione ordinaria e di abbellimento delle scale e dell'androne - che - ai sensi della tabella II - non potevano gravare anche sui proprietari dei garage, precisando inoltre che l'esonero previsto da detta tabella non si riferiva alle sole spese pulizia e di energia elettrica.

In tal modo - secondo il giudice d'appello - avendo l'assemblea modificato a maggioranza i criteri di riparto delle spese previsti dal regolamento di natura contrattuale, la delibera del 30.9.2009 doveva ritenersi affetta da nullità insanabile e rilevabile d'ufficio nel giudizio di opposizione anche in assenza di impugnazione ex art. 1137 c.c.,

con conseguente necessità di accogliere l'opposizione e di revocare il decreto ingiuntivo.

Il tribunale ha accolto anche la riconvenzionale proposta dagli opposenti, ordinando al Condominio il pagamento della quota del canone di locazione dell'alloggio destinato a portineria.

Difatti, secondo la pronuncia, l'alloggio era in comproprietà di tutti i condomini, poiché dal primo atto di acquisto di una delle porzioni esclusive, non risultava alcuna riserva in favore del venditore, né potevano invocarsi, quale titolo contrario ai sensi dell'art. 1117 c.c., le risultanze delle visure catastali o il frazionamento\accatastamento con la relativa trascrizione.

La cassazione della sentenza è chiesta dal Condominio (omissis) (omissis) con ricorso in quattro motivi.

(omissis) e (omissis) resistono con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 1123 e 1117 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c..

Assume il Condominio che l'assemblea aveva correttamente suddiviso le spese in base ai criteri fissati dalla tabella I (spese generali) del regolamento, trattandosi di esborsi che interessavano anche l'androne e le scale, beni ricadenti nella presunzione di condominialità sancita dall'art. 1117 c.c., essendo irrilevante che i garage avessero un accesso diretto dalla strada. Inoltre - contrariamente a quanto stabilito in sentenza - l'esonero previsto dalla tabella II in favore degli opposenti riguardava le sole spese di luce e pulizia e non anche quelle oggetto di causa.

Il secondo motivo denuncia l'omessa motivazione su un punto decisivo per il giudizio e la violazione dell'art. 116 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, nn. 4 e 5 c.p.c..

Si contesta al tribunale di aver immotivatamente disatteso le conclusioni del consulente tecnico d'ufficio, secondo cui la tabella II si riferiva esclusivamente alle spese di elettricità e pulizia delle scale e dell'androne.

Secondo il Condominio, la consulenza aveva anche evidenziato l'esistenza di un terrazzino collocato all'ultimo piano dell'edificio dove erano posizionate talune vasche di raccolta delle acque utilizzate anche dai residenti, e al quale poteva accedersi, tramite le scale, solo dall'androne comune, ad ulteriore riprova della condominialità di tali porzioni (in quanto legati da vincolo di accessorietà funzionale anche rispetto ai garage), confermata, indirettamente, dalla dichiarata appartenenza comune del locale portineria, parimenti ubicato nell'androne.

I due motivi – che appaiono suscettibili di esame congiunto - sono infondati.

Le censure, in quanto dirette unicamente a sostenere la validità della decisione collegiale (senza, in particolare, nulla dedurre in merito alle questioni oggetto della recente pronuncia a sezioni unite n. 9839/2021), non sono meritevoli di accoglimento.

Non rileva anzitutto l'asserita condominialità del vano scale e dell'androne ai fini del concorso nelle spese da parte dei condomini. La contitolarità delle parti comuni non comporta necessariamente l'obbligo di concorrere nelle spese, essendo legittime (a date condizioni) eventuali deroghe, in favore di singoli condomini, ai criteri fissati dall'art. 1123 c.c..

Rientra – difatti - nei poteri dell'assemblea disporre anche eventuali esoneri dalle spese relative alle parti comuni, ove la delibera sia adottata con il consenso di tutti i condomini (Cass. 5975/2004; Cass. 2833/1994 e Cass. 5479/1991 proprio con riferimento alle spese per le scale), o qualora detta deroga sia contenuta in un regolamento di natura contrattuale, non essendo l'art. 1123 c.c. espressamente qualificato come norma inderogabile dall'art. 1138 c.c..

Il fatto che le scale o l'androne appartenessero anche ai titolari dei garage non rendeva - quindi - inapplicabile o illegittima la previsione del regolamento adottato all'unanimità, nel punto in cui escludeva dal concorso nelle spese per l'androne e le scale i proprietari dei garages aventi un accesso autonomo.

Quanto poi al riparto delle spese alle vasche, all'impianto idraulico e ai terrazzini, la sentenza – contrariamente a quanto sostenuto in ricorso – non ha previsto alcun esonero in favore dei resistenti, avendo anzi precisato che solo per dette spese andava applicata la tabella I (spese generali) e che l'errore in cui era incorsa l'assemblea consisteva proprio nel fatto di aver suddiviso l'intero importo senza operare alcuna distinzione e se applicare per gli interventi all'androne e alle scale, la tabella II.

Neppure può addebitarsi al giudice di merito di aver immotivatamente disatteso le conclusioni del c.t.u. (secondo cui la clausola di esonero contenuta nella tabella II - allegata al regolamento - si riferiva solo ai costi di pulizia e di elettricità dell'androne e delle scale).

Il tribunale ha interpretato in modo complessivo le previsioni del regolamento, evidenziando che, mentre nelle tabelle III e IV era esplicitamente previsto un esonero per le sole spese di pulizia ed elettricità (cfr. sentenza, pag. 6), nessuna limitazione era riprodotta anche per l'androne e le scale nella tabella II, per cui, riguardo a tali esborsi, l'esonero in favore dei proprietari dei garage doveva considerarsi totale.

In ogni caso, le diverse conclusioni cui era giunto il c.t.u. non potevano imporre alcun vincolo al potere del tribunale di interpretare il contenuto del regolamento e delle tabelle allegate secondo i criteri di cui agli artt. 1362 e ss. c.c. (Cass. 17893/2009).

2. Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 1117 c.c. e 2697 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, nn. 3 c.p.c.

Sostiene il Condominio che l'alloggio portineria non poteva considerarsi condominiale, occorrendo verificare se la porzione fosse stata destinata per tabulas - e non solo in via di fatto - a servizio dello stabile al momento della costituzione del condominio. Si lamenta inoltre che il tribunale abbia riconosciuto la comproprietà del bene in base ad indici presuntivi non univoci e concordanti.

Il motivo è infondato.

L'alloggio del portiere è espressamente menzionato dall'art. 1117 n. 2 c.c. tra quelli che, in assenza di un titolo contrario, rientrano nell'ambito dei beni comuni.

A tal fine viene in rilievo se, prima della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi sia stata una destinazione del bene al servizio comune, ovvero se questa gli sia stata sottratta, dovendosi tener conto non solo della destinazione risultante per tabulas - ossia dichiarata nei rogiti di acquisto - ma anche di quella impressa all'immobile in via di fatto (Cass. 14796/2017; Cass.11195/2010).

Correttamente la pronuncia - senza far alcun ricorso ad elementi presuntivi - ha considerato *la situazione di fatto (destinazione) e giuridica* del bene (e quindi il titolo con cui era stata trasferita la prima unità abitativa), non ravvisando alcuna disposizione contraria che rendesse inoperante la presunzione di condominialità (fondata sulla destinazione del bene a servizio dell'intero edificio), non potendo rilevare le risultanze dei pubblici registri o quelle desumibili dal frazionamento - accatastamento della porzione immobiliare (Cass. 2670/2001; Cass. 11195/2010; Cass. 15929/2015).

Tanto era sufficiente per ritenere che l'alloggio non fosse in proprietà esclusiva, ma appartenesse a tutti i condomini dello stabile.

Il ricorso è - per tali ragioni - respinto, con aggravio delle spese processuali liquidate in dispositivo.

Si dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il Condominio ricorrente al pagamento delle spese processuali, pari ad € 200,00 per esborsi ed € 1500,00

per compenso, oltre ad iva , c.p.a. e rimborso forfettario delle spese generali in misura del 15%.

Dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

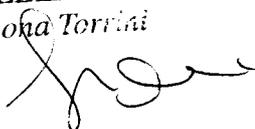
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile, in data 6.7.2021.

IL PRESIDENTE

Rosa Maria Di Virgilio



IL CANCELLIERE ESPERTO
Simona Torrini



DEPOSITATO IN CANCELLERIA



oggi 14 / 01 / 2022

IL CANCELLIERE ESPERTO
Simona Torrini

