

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MATERA Lina - Presidente

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Consigliere

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere

Dott. PICARONI Elisa - rel. Consigliere

Dott. FALABELLA Massimo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 21570/2011 proposto da:

(OMISSIS) (OMISSIS), (OMISSIS) (OMISSIS), elettivamente domiciliati in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati (OMISSIS), (OMISSIS);

- ricorrenti -

contro

(OMISSIS) (OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 482/2011 del TRIBUNALE di VENEZIA, depositata il 24/02/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 18/02/2016 dal Consigliere Dott. PICARONI Elisa;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELESTE Alberto, che ha concluso per il rigetto del primo motivo, per l'accoglimento del secondo e del terzo motivo e per l'assorbimento del quarto motivo di ricorso.

RITENUTO IN FATTO

1. - E' impugnata la sentenza del Tribunale di Venezia, depositata il 24 febbraio 2011, che ha accolto l'appello principale proposto da (OMISSIS) e rigettato l'appello incidentale proposto da (OMISSIS) e (OMISSIS) avverso la sentenza del Giudice di pace di Venezia.

1.1. - Il giudizio di primo grado era stato introdotto da (OMISSIS) per opporsi al decreto ingiuntivo con il quale le era stato intimato il pagamento di euro 108,17 a titolo di quota-parte dei lavori di impermeabilizzazione del tetto condominiale, ad uso esclusivo dei ricorrenti sigg. (OMISSIS).

Il Giudice di pace, previa affermazione della propria competenza per valore, e richiamato l'esito della CTU - da cui era emerso che i lavori effettuati erano necessari, di natura strutturale e che la spesa sostenuta era congrua - aveva deciso secondo equita' applicando l'articolo 1123 codice civile, e rigettato l'opposizione.

2. - Il Tribunale, adito da entrambe le parti come gia' evidenziato, preliminarmente aveva rigettato l'eccezione di inammissibilita' dell'appello, ritenendo che doveva ritenersi sussistente la competenza del giudice di pace, in base al criterio residuale del valore della causa, non essendo prevista la competenza per materia del Tribunale, e che la sentenza - emessa ai sensi dell'articolo 113 codice procedura civile, comma 2 - fosse comunque appellabile, in quanto era stato dedotta la violazione delle norme sulla competenza e il difetto assoluto di motivazione, e tali vizi rientravano nell'elencazione tassativa di cui all'articolo 339 codice procedura civile, comma 3.

2.1. - Nel merito, il Tribunale riteneva applicabile alla fattispecie l'articolo 1126 codice civile, previa esclusione della opponibilita' all'appellante delle tabelle millesimali che derogavano al criterio di ripartizione delle spese previsto dalla norma citata.

3. - Per la cassazione della sentenza d'appello hanno proposto ricorso (OMISSIS) e (OMISSIS), sulla base di quattro motivi.

Resiste con controricorso (OMISSIS).

I ricorrenti hanno depositato memoria in prossimita' dell'udienza.

#### CONSIDERATO IN DIRITTO

1. - Il ricorso e' infondato.

1.1. - Con il primo motivo e' dedotta violazione e falsa applicazione degli articoli 113 e 339 codice procedura civile, e si ripropone l'eccezione di inammissibilita' dell'appello sul rilievo che le sentenze pronunciate dal giudice di pace in controversie non eccedenti il valore di euro 1.100,00 sarebbero inappellabili in via assoluta, e che, nel caso di specie, non ricorreva alcuna delle ipotesi contemplate dall'articolo 339 codice procedura civile, comma 3.

1.2. - La doglianza e' infondata.

1.2.1. - Secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, avverso le sentenze pronunciate dal giudice di pace nell'ambito della giurisdizione equitativa necessaria, l'appello a motivi limitati, previsto dall'articolo 339 codice procedura civile, comma 3, e' l'unico rimedio impugnatorio ordinario ammesso, anche in relazione a motivi attinenti alla giurisdizione, alla violazione di norme sulla competenza ed al difetto di motivazione (Cass., Sez. U, sentenza n. 27339 del 2008; sez. 6 - 3, ordinanza n. 6410 del 2013).

Nel caso in esame, non e' dubitabile, risultando ex actis, che l'appello fosse stato proposto dalla sig. (OMISSIS) per denunciare, tra l'altro, il difetto di competenza per materia del giudice di pace e la carenza o, comunque, l'insufficienza della motivazione della sentenza impugnata, e il Tribunale ha fondato la decisione di rigetto dell'eccezione di inammissibilita' dell'appello anche su tale ratio, che e' sufficiente a supportare la decisione.

2. - Con il secondo motivo e' dedotta errata applicazione del combinato disposto dell'articolo 1421 codice civile, e articolo 99 codice procedura civile, nonche' degli articoli 1126 e 1123 codice civile, e articolo 1135 codice civile, n. 2, e si contesta la rilevata nullita' della delibera assembleare del 1991 (con la quale erano state approvate le tabelle millesimali), che aveva stabilito la ripartizione delle spese relative alla copertura per millesimi, ai sensi dell'articolo 1123 codice civile, sulla base di una eccezione sollevata per la prima volta dalla controparte in appello, in sede di precisazione delle conclusioni. Si assume inoltre l'erroneita' dell'applicazione dell'articolo 1126 codice civile, anche per le opere di manutenzione del solaio portante o della guaina impermeabilizzante, oggetto di controversia, per le quali invece doveva trovare applicazione l'articolo 1123 codice civile, tenuto conto che le tabelle millesimali approvate prevedevano la ripartizione delle spese di manutenzione della copertura del condominio secondo il criterio di cui alla citata norma.

3. - Con il terzo motivo e' dedotta errata applicazione degli articoli 1123 e 1126 codice civile, per avere la Corte d'appello ritenuto applicabile l'articolo 1126 codice civile, nonostante le spese concernessero la riparazione di elementi strutturali portanti dell'intero edificio.

3.1. - Le doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente per la stretta connessione, sono infondate.

3.1.1. - Con riferimento al profilo processuale, si osserva che la questione della nullita' delle tabelle era stata introdotta fin dal primo grado di giudizio, in quanto la sig.ra (OMISSIS) aveva dedotto, con l'opposizione a decreto ingiuntivo, l'inapplicabilita' alla fattispecie dell'articolo 1123 codice civile, ed invocato, per contro, l'applicazione del criterio dettato dall'articolo 1126 codice civile. La contestazione riguardo al criterio di riparto delle spese comprendeva anche, necessariamente, l'applicazione delle tabelle millesimali che quel criterio avevano assunto. La questione della nullita' era dunque fondata su elementi gia' acquisiti al giudizio, e pertanto neppure configurava una eccezione ma una mera difesa (ex plurimis, Cass., sez. 1, sentenza n. 350 del 2013).

3.2. - Quanto ai profili sostanziali di censura, la ripartizione tra i condomini delle spese di riparazione o di ricostruzione delle terrazze a livello che servano di copertura dei piani sottostanti e' disciplinata dall'articolo 1126 codice civile, che stabilisce che un terzo della spesa e' a carico del condominio che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza e i rimanenti due terzi sono a carico dei proprietari delle unita' abitative sottostanti.

La norma e' applicabile in ogni caso di spesa riguardante la struttura delle terrazze in funzione della copertura dell'edificio, siano esse ordinarie o straordinarie, di manutenzione o di rifacimento, mentre rimangono a carico delle proprieta' esclusive le spese dirette unicamente al miglior godimento delle unita' immobiliari di cui le terrazze siano il prolungamento (Cass., sez. 2, sentenza n. 16583 del 2012; sez. 2, sentenza n. 1451 del 2014).

La pronuncia richiamata dai ricorrenti (Cass., sez. 2, sentenza n. 7472 del 2001) ha escluso l'applicabilita' dell'articolo 1126 codice civile, alla fattispecie del rifacimento di un giardino pensile sovrastante un'autorimessa, e dunque non e' pertinente.

3.3. - Con riferimento alla valenza derogatoria da attribuire alla delibera condominiale del 1991, con la quale erano state approvate all'unanimità le tabelle millesimali, in disparte l'inammissibilità per violazione del principio di autosufficienza che imponeva di riprodurre il contenuto della delibera, la doglianza è infondata.

È vero che una risalente pronuncia ha affermato che il criterio di riparto delle spese relative alla terrazza contenuto nell'articolo 1126 codice civile, non è compreso tra le disposizioni inderogabili richiamate dall'ultimo comma dell'articolo 1138 codice civile, sicché il regolamento condominiale può stabilire il riparto in proporzione al valore millesimale dei singoli appartamenti (Cass., sez. 2, sentenza n. 1082 del 1964).

Tuttavia, le attribuzioni dell'assemblea condominiale, previste dall'articolo 1135 codice civile, sono circoscritte alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge, e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri legali di riparto delle spese, con la conseguenza che deve ritenersi nulla e non meramente annullabile, anche se assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare stabilito dall'articolo 1126 codice civile, senza che i condomini abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso. La predetta nullità può essere fatta valere, a norma dell'articolo 1421 codice civile, anche dal condomino che abbia partecipato all'assemblea esprimendo voto conforme alla deliberazione stessa, purché alleghi e dimostri di avervi interesse, giacché non opera nel campo del diritto sostanziale la regola propria della materia processuale secondo cui chi ha concorso a dare causa alla nullità non può farla valere (ex plurimis, Cass., sez. 2, sentenza n. 5125 del 1993).

3.3.1. - La fissazione di criteri di spesa diversi da quelli legali incide sul valore della proprietà esclusiva di ciascun condomino, e quindi necessita di una base convenzionale (ex plurimis, Cass., sez. 2, sentenza n. 28679 del 2011) che non può essere riconosciuta alle tabelle millesimali di natura "deliberativa" - cioè approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale - le quali, infatti, non necessitano del consenso unanime dei condomini per l'approvazione (Cass., Sez. U, sentenza n. 18477 del 2010), né, evidentemente, l'unanimità dell'approvazione trasforma in negoziale ciò che non lo è.

4. - Con il quarto motivo è dedotta errata applicazione delle norme in tema di riparto delle spese processuali in caso di soccombenza.

4.1. - La doglianza è infondata.

Il Tribunale ha fatto applicazione del principio di soccombenza, avendo accolto l'appello principale e riformato la sentenza di primo grado.

5. - Al rigetto del ricorso seguono le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 700,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori di legge.