



15523/13

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

COMUNIONE E
CONDominio

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 6954/2007

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 9149/2007

- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
- Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -
- Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Consigliere -
- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Rel. Consigliere -
- Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -

Cron. 15523
Rep. 2543
Ud. 19/02/2013
PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 6954-2007 proposto da:

COND PM , elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA A. BARRILI 49, presso lo
studio dell'avvocato TEDESCO ANTONIO, rappresentato e
difeso dall'avvocato SENATORE CIRO;

- **ricorrenti** -

2013

contro

450

VV;

- **intimato** -

sul ricorso 9149-2007 proposto da:

VV , elettivamente

PM

domiciliato in ROMA, VIA PRINCIPessa CLOTILDE 2,
presso lo studio dell'avvocato CLARIZIA ANGELO,
rappresentato e difeso dall'avvocato BRUNO GAETANO;

- controricorrente ricorrente incidentale -

contro

COND , elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA ANTONGIULIO BARRILLI 49,
presso lo studio dell'avvocato TEDESCO ANTONIO,
rappresentato e difeso dall'avvocato SENATORE CIRO;

- controricorrente al ricorso incidentale -

avverso la sentenza n. 859/2006 della CORTE D'APPELLO
di SALERNO, depositata il 15/12/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 19/02/2013 dal Consigliere Dott. PASQUALE
D'ASCOLA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. AURELIO GOLIA che ha concluso per
l'inammissibilità del ricorso.

Vim

Svolgimento del processo

1) Con quattro motivi di ricorso del ricorso, notificato il 22 febbraio 2007, il Condominio , , , , censura la sentenza resa il **15 dicembre 2006** dalla Corte di appello di Salerno.

La Corte territoriale, in riforma della sentenza di primo grado del locale tribunale, ha accolto l'opposizione proposta da e ha revocato il decreto ingiuntivo per oltre 11 milioni di lire, intimatogli nel 1995, per saldo spese condominiali relative a lavori di ristrutturazione dell'edificio.

La sentenza impugnata ha ritenuto che il avesse sollevato eccezione di pagamento già in primo grado e che legittimamente potevano essere ammessi in sede di gravame i documenti comprovanti l'eccezione.

Quanto al riparto delle spese, la Corte ha considerato radicalmente nulla la delibera condominiale 16 gennaio 1989, assunta in deroga al principio di cui all'art.1123 cc.

Ha ritenuto pertanto irrilevante la mancata tempestiva impugnazione della delibera. In conseguenza del ricalcolo della quota dovuta, ha determinato l'importo dovuto in misura pari o inferiore a quanto già versato.

Il ricorso è stato resistito da controricorso del , che ha svolto anche ricorso incidentale.

Il Condominio ha depositato a sua volta controricorso, nonché memoria in vista dell'odierna udienza.

Motivi della decisione

2) Preliminarmente va rilevato che è stata depositata delibera condominiale che autorizza l'amministratore a resistere in giudizio.

2.1) In via preliminare va anche disattesa l'eccezione di inammissibilità del ricorso ex art. 366 cpc, giacchè i documenti su cui il ricorso si fonda sono stati prodotti con il fascicolo di merito e ad essi fa adeguato riferimento il testo del ricorso stesso.

3) Il primo motivo di ricorso concerne la ammissibilità della produzione della documentazione offerta dall'appellante a documentazione dell'avvenuto pagamento di lire 58.829.74.

La Corte di appello, rifacendosi a orientamento giurisprudenziale superato già all'epoca, ha ritenuto che "ad ogni buon fine" intendeva decidere la causa tenendo conto della produzione documentale, in quanto in sede di gravame potevano essere prodotte le c.d. "prove precostituite".

Fondatamente il ricorso censura questa decisione rilevando che con la sentenza n. 8203/05, resa a composizione di contrasto, hanno stabilito che nel rito ordinario (al rito del lavoro si riferisce la gemella sentenza 8202/05) il divieto di ammissione di nuovi mezzi di prova in appello, stabilito dall'art. 345, 3° comma, c.p.c., nel testo sostituito dall'art. 52 l. n. 353 del 1990, riguarda anche le prove c.d. precostituite, quali i documenti, la cui produzione, pertanto, è subordinata, al pari delle prove c.d. costituende, alla verifica della sussistenza di una causa non

imputabile, che abbia impedito alla parte di produrli in primo grado ovvero alla valutazione della loro indispensabilità.

Ne consegue l'accoglimento del primo motivo e il rinvio alla Corte di appello per nuovo esame sul punto alla luce del principio menzionato.

Resta assorbito il ricorso incidentale condizionato, spiegato dal Vito per far constare che la produzione documentale *de qua* era tempestivamente avvenuta già in primo grado.

Sarà la Corte di appello a dover compiere le verifiche in punto di fatto necessarie allo scopo di valutare questo profilo, sempreché risulti che la produzione documentale fosse definitivamente tardiva, in quanto ritenuta non giustificata dalle eccezioni consentite dall'art. 345 c.p.c..

4) Secondo, terzo e quarto motivo di ricorso vertono intorno alla nullità della delibera condominiale, dichiarata dalla Corte d'appello.

Con detta delibera l'assemblea del 16 gennaio 1989 con la partecipazione di 952,86 millesimi del valore totale dell'edificio "dispose un'esplicita deroga al generale criterio di ripartizione delle spese secondo la tabella millesimale vigente nel Condominio", optando consapevolmente per il recepimento integrale dei criteri di ripartizione delle spese condominiali stabiliti dal CER (Comitato Edilizia Residenziale).

La Corte di appello ha affermato la nullità della delibera, azionabile anche dal condòmino che vi abbia interesse e abbia votato a favore, in quanto la deroga convenzionale al principio

del valore proporzionale della proprietà è possibile solo all'unanimità.

Il ricorso, che nei tre motivi in esame fa leva principalmente sulla sentenza delle sezioni Unite n. 4806 del 2005, la quale ha ridefinito i confini tra nullità e annullabilità delle delibere condominiali, è infondato.

4.1) Come ha rilevato il controricorso, anche la sentenza citata ha tenuto fermo il principio secondo cui "partendo dal rilievo che le attribuzioni dell'assemblea ex art. 1135 c.c. sono circoscritte alla verifica e all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono *il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe, venendo ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino di concorrere nelle spese per le cose comuni dell'edificio condominiale in misura non superiore a quelle dovute per legge, possono conseguire soltanto ad una convenzione cui egli aderisca, la corte (cfr. Cass. 9 agosto 1996, n. 7359, cit.; 15 marzo 1995, n. 3042, cit.; 3 maggio 1993, n. 5125, cit.; 19 novembre 1992, n. 12375, cit.) ha affermato la **nullità** della delibera che modifichi i suddetti criteri di spesa (sia nell'ipotesi di individuazione dei criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c., sia nell'ipotesi di cambiamento dei criteri già fissati in precedenza)."*

La Corte ha invece riconosciuto "l'annullabilità della delibera nel caso di violazione dei criteri già stabiliti quando vengono in concreto ripartite le spese medesime", essenzialmente quindi

nell'ipotesi di errore nel riparto, ben **diversa da quella - che si ha nel caso in esame - di consapevole deroga ai criteri legali.**

Ha pertanto riaffermato che è "corretto e coerente con i principi limitare le cause di nullità ai vizi afferenti alla sostanza degli atti, vale a dire alla impossibilità o alla illiceità dell'oggetto. Tanto l'impossibilità giuridica quanto l'illiceità dell'oggetto derivano dal difetto di attribuzioni in capo all'assemblea, posto che la prima consiste nella inidoneità degli interessi contemplati ad essere regolati dal collegio che delibera a maggioranza, ovvero a ricevere dalle delibere l'assetto stabilito in concreto, e la seconda si identifica con la violazione delle norme imperative, dalle quali l'assemblea non può derogare, ovvero con la lesione dei diritti individuali, attribuiti ai condomini dalla legge, dagli atti di acquisto o dalle convenzioni."

4.2)La giurisprudenza successiva ha così potuto ribadire che: "In tema di condominio, sono affette da nullità', **che puo' essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate**, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il **consenso unanime dei condomini**, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, cod. civ., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e

n. 3, cod. civ., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 cod. civ.." (Cass. 6714/10; 17101/06)

A questi insegnamenti, puntualmente sanciti dalla Corte d'appello, che rispondono ai quesiti posti ex art. 366 bis cpc, si deve prestar fede.

5) Ne discende l'infondatezza delle tre censure; restano quindi assorbiti i motivi di ricorso incidentale ad essi condizionati.

La sentenza va cassata in relazione al motivo accolto e la cognizione rimessa ad altra sezione della Corte di appello di Salerno che si atterrà al principio di diritto di cui a Cass. 8203/05.

Provvederà anche alla liquidazione delle spese di questo giudizio.

PQM

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso; respinge nel resto.

Assorbito il ricorso incidentale.

Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Salerno, che provvederà anche sulla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

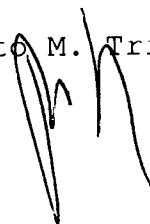
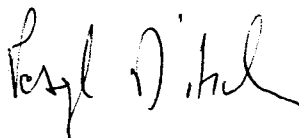
Così deciso in Roma nella Camera di consiglio della seconda sezione civile tenuta il 19 febbraio 2013

Il Consigliere est.

Il Presidente

dr Pasquale D'Ascola

dr. Roberto M. Triola



0/0

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 20 GIU. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

CASSAZIONE.net