

22436/13



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

Oggetto

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

R.G.N. 28062/2007

Cron. 22436

Rep. 3809

Ud. 10/07/2013

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
- Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Rel. Consigliere -
- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -
- Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Consigliere -
- Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 28062-2007 proposto da:

SM [redacted], QUALE PIENO  
 PROPRIETARIO A SEGUITO DEL DECESSO DI EF [redacted],  
 elettivamente domiciliato in ROMA, VIA D. CHELINI 5,  
 presso lo studio dell'avvocato BERLIRI ALESSANDRO,  
 che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

2013

1831

contro

COND VIA X [redacted] IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T.  
 [redacted], elettivamente domiciliato in ROMA,  
 VIA TACITO 41, presso lo studio dell'avvocato ZINI

ADOLFO, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1347/2007 della CORTE  
D'APPELLO di ROMA, depositata il 21/03/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 10/07/2013 dal Consigliere Dott. GAETANO  
ANTONIO BURSESE;

udito l'Avvocato Zini Adolfo difensore del  
controricorrente che ha chiesto il rigetto del  
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso  
per: ex art. 182 cpc <sup>invito</sup> a dimostrare il decesso  
dell'originaria attrice EF, in sobordine,  
l'inammissibilità per carenza di autosufficienza  
qualificata del ricorso.





[REDACTED]

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 25.7.1994  e  convenivano avanti al Tribunale di Roma il Condominio di via , e premesso di essere rispettivamente usufruttuaria e nudo proprietario di un appartamento con annesso locale adibito ad autorimessa, ma originariamente destinato a cantina sito nel complesso condominiale, deducevano che l'assemblea dei condomini, nella riunione del 29 luglio 1994, aveva illegittimamente deliberato di destinare a parcheggio l'intera area del cortile condominiale, compresa quella antistante il loro locale, per cui veniva ad essi impedito l'accesso al box con il proprio veicolo. Precisavano inoltre che il loro locale era stato sempre adibito ad autorimessa e che nel 1982 vi era stata una modifica delle tabelle millesimali per cui i loro diritti sul detto locale dovevano ritenersi definitivamente acquisiti anche per prescrizione acquisitiva. Chiedevano pertanto che fosse dichiarata illegittima e nulla o comunque annullata la predetta delibera adottata nel corso dell'assemblea condominiale del 29 luglio 1994.

Si costituiva il Condominio di via , insistendo per il rigetto della domanda stante la validità della delibera impugnata.

L'adito Tribunale di Roma, con sentenza n. 38179/2002, rigettava la domanda attrice, confermando l'esecutività della delibera impugnata. La sentenza veniva appellata dal  e dalla  che insistevano per la declaratoria di nullità della delibera del 29 luglio 1994 perché assunta in violazione degli art. 1136 e



1120 c.c. Resisteva il condominio proponendo appello incidentale in punto compensazione delle spese processuali e l'adita Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 1347/07 depositata del 28.11.06, notificata in data 19.7.2007, rigettava l'appello principale, accoglieva quello incidentale, condannando gli appellanti al pagamento delle spese del doppio grado. Riteneva la Corte capitolina che la delibera impugnata, disciplinando i diritti di tutti i condomini sulle parti comuni doveva ritenersi legittima, atteso che la destinazione del locale degli appellanti a box non poteva considerarsi legittimamente acquisita. Non aveva rilievo la prodotta delibera in data 11.10.1982 che, secondo gli appellanti, aveva approvato il regolamento condominiale nel quale era indicata la destinazione ad autorimessa del locale in parola, in quanto l'assegnazione in proprietà degli appartamenti della cooperativa edilizia in questione ai soci della stessa, con attribuzione delle quote di mutuo agevolato, era stata effettuato solo successivamente, in data 15.10.1982, ed in tale atto di ripartizione e di assegnazione, l'indicato locale era sempre qualificato come cantina e non come box. La delibera 10 ottobre 1982 era stata adottata dunque prima che i soci divenissero proprietari delle singole unità immobiliari e quindi non poteva disporre la regolamentazione della parti comuni, modificando l'assetto proprietario e la destinazione dei locali accessori, in contrasto con quanto stabilito dal consiglio di amministrazione della cooperativa nell'atto di ricognizione prima e nell'atto di assegnazione in proprietà delle singole unità immobiliari dopo. Invero occorreva l'approvazione di tutti i soci, ma solo dopo



che costoro fossero divenuti condomini, cioè proprietari esclusivi della ciascuna porzione immobiliare.

Avverso la pronuncia propone ricorso per cassazione  , quale pieno proprietario a seguito del decesso dell'usufruttuaria, sulla base di un solo mezzo. L' intimato Condominio resiste con controricorso.

### MOTIVI DELLE DECISIONE

1 - Preliminarmente osserva il Collegio che non è stata contestata la circostanza dell'avvenuto decesso, nelle more processuali, dell'usufruttuaria  , con il conseguente consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà in capo a  , unico attuale ricorrente: non è necessario dunque certificare l'evento in esame, come richiesto dal P.G. trattandosi di un fatto pacifico.

2 -Con l'unico motivo del ricorso il  denuncia la violazione e falsa applicazione di norme di diritto ( art. artt. 211,212,214 e 229 RD 1938 n. 1165). L'esponente ha impugnato la delibera condominiale del 29 luglio 1994, che aveva illegittimamente statuito di destinare a parcheggio l'intera area del cortile condominiale, compresa quella antistante il loro locale adibito box ( anche se originariamente destinato a cantina) impedendovi l'accesso con il proprio veicolo. Sostiene però che nel 1982 vi era stata una modifica delle tabelle millesimali per cui i suoi diritti sul detto locale dovevano ritenersi definitivamente acquisiti. Sottolinea al riguardo che la cooperativa *de qua*, con la delibera del 10 ottobre 1982, aveva stabilito di conferire la destinazione a box al locale di sua



proprietà , e su tale delibera non avrebbe avuto alcuna incidenza la successiva difforme assegnazione datata 15 ottobre 1982 ( che considerava tale locale sempre come cantina), in quanto tale provvedimento avrebbe riguardato solo i rapporti diretti con il singolo assegnatario, senza incidere sui diritti ed obblighi degli altri assegnatari; a suo avviso, tale l'apparente difformità sarebbe dovuta alla destinazione tra opere ammesse al mutuo ed opere che – come il locale in questione - ne sarebbero rimaste fuori, in quanto pagate direttamente dagli assegnatari.

Il motivo si conclude con il seguente quesito: Dica la Suprema Corte, sulla base delle norme richiamate che disciplinano il condominio i diritti ed obblighi dei singoli proprietari nelle cooperative a contributo erariale; se la cooperativa, prima della stipula del mutuo individuale possa considerarsi quale unico proprietario del fabbricato edificato; se, in quanto tale, possa - riunita l'assemblea con la partecipazione di tutti i soci e con voto favorevole di tutti i presenti – approvare un Regolamento condominiale con allegate tabelle condominiali con le quali conferisce una certa destinazione ai locali accessori ed imporlo nelle successive assegnazioni, senza che la successiva, difforme, singola assegnazione possa ritenersi prevalente e tale da annullare quanto precedentemente deliberato ed accettato dai condomini”

3 – La doglianza è priva di pregio.

Rileva il Collegio che – come sottolineato dal controricorrente - tale specifica questione relativa all'incidenza del mutuo sul locale in parola, non risulta che



sia stata mai proposta nei gradi precedenti del giudizio, mentre il suesposto quesito di diritto appare generico.

Invero il ricorrente non ha in realtà colto la *ratio decidendi* del giudice d'appello: l'invocata delibera condominiale del 1982 non poteva validamente provvedere alcunché in ordine alla qualificazione giuridica ovvero alla destinazione d'uso di un immobile di proprietà individuale, quale la cantina in esame. Infatti è pacifico che nella redazione delle tabelle era previsto che ogni unità immobiliare fosse composta da un appartamento con annessa cantina, senza che si facesse alcun cenno a locali diversamente utilizzati, come box o autorimessa. Anche nella fattispecie, l'atto di assegnazione della  prevedeva espressamente quale pertinenza dell'appartamento, una "cantina di mq. 23,31"

A questo riguardo la corte distrettuale ha puntualmente osservato con riferimento alla delibera 10 ottobre 1982 ( che aveva approvato il regolamento condominiale nel quale figura la destinazione a box dell'ex cantina) , che l'assegnazione in proprietà delle unità immobiliari ai soci, con attribuzione di quote del mutuo agevolato, è stata effettuata solo successivamente, e precisamente in data 15 ottobre 1982. " Sia nell'atto datato 8 febbraio 1982 – sottolinea la corte capitolina – di ricognizione dei singolo appartamenti tra i quali ripartire il mutuo...sia nell'atto di ripartizione e di assegnazione degli alloggi in proprietà redatto in data 15 ottobre 1982, tutti i locali accessori compreso quello assegnato ai signori  S-F sono sempre qualificati come cantine e non come box. La delibera datata 10 ottobre 1982 , adottata prima che i soci



divenissero proprietari delle singole unità immobiliari, mentre poteva disporre la regolamentazione delle parti comuni, non poteva legittimamente modificare l'assetto proprietario dei singoli appartamenti e la destinazione dei locali accessori, in contrasto con quanto stabilito dal consiglio di amministrazione della cooperativa edilizia nell'atto di ricognizione prima e nell'atto di assegnazione in proprietà delle unità mobiliari, successivamente. Trattandosi di atto che incide sui diritti di tutti i condomini, sarebbe stata necessaria l'approvazione di tutti, solo dopo che essi fossero divenuti proprietari esclusivi di ciascuna porzione immobiliare. "

Osserva il Collegio, a fronte di tale puntuale e precisa argomentazione del giudice distrettuale che , come si è visto, ha in modo particolare puntualizzato che "...trattandosi di atto che incide sui diritti di tutti i condomini, sarebbe stata necessari l'approvazione di tutti, solo dopo che essi fossero divenuti proprietari esclusivi di ciascuna porzione immobiliare, " il ricorrente nulla ha contrapposto, ma si è solo limitato – in buona sostanza – ha sollevare la (nuova) questione dell'incidenza o meno del mutuo su alcuni locali facenti parte delle unità immobiliari assegnati ai singoli soci , questione che peraltro non appare rilevante né comunque risolutiva ai fini della questione in esame.

Conseguentemente il ricorso dev'essere rigettato; per il principio della soccombenza le spese processuali sono poste a carico dell'esponente.

P.Q.M.



rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali, che liquida in € 2.200,00, di cui € 200,00 per esborsi.

In Roma li 10 luglio 2013

IL CONSIGLIERE EST.

(dott. Gaetano Antonio Bursese)

IL PRESIDENTE

(dott. Roberto Triola)

CASSAZIONE.net

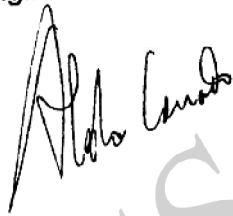
stesso D.M.: cfr. Cass., S.U., n. 17405 del 2012). Non deve, invece, essere adottata alcuna pronuncia sulle spese in ordine al rapporto processuale tra la ricorrente e l'intimata s.n.c. Centro Arredamenti, che non svolto attività difensiva nella presente sede di legittimità. §

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il primo motivo del ricorso e dichiara inammissibile il secondo motivo. Condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi euro 2.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori nella misura e sulle voci come per legge.

Così deciso nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione civile in data 4 luglio 2013.

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Donatella DANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

ROMA. 1 OTT. 2013

Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Donatella DANNA