

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE**SEZIONE II CIVILE****Sentenza 13 novembre – 4 dicembre 2013, n. 27233***(Presidente Triola – Relatore Carrato)***Svolgimento del processo**

Con sentenza n. 65 del 2004, l'adito Tribunale di Udine - sez. distaccata di Cividale del Friuli accoglieva, con correlata condanna dei convenuti alla rifusione delle spese giudiziali, l'impugnazione proposta, ai sensi dell'art. 1137 c.c., dai sigg. V.C. e B.S., quali proprietari di un appartamento ubicato nel Condominio (omissis) sito nel territorio di (...), nei confronti degli altri condomini C.L., Z.A., Z.M., S.E., M.I., Ci.Re., D.C.R. e S.L. (quest'ultimo rimasto contumace), in ordine alla deliberazione condominiale adottata all'assemblea del 10 settembre 2002, dichiarandone la nullità, per quanto di ragione, sul presupposto della ritenuta sua illegittimità, desumibile dall'art. 1102 c.c., nelle parti in cui era stato costituito il divieto per i singoli condomini di aprire, nel muro perimetrale condominiale, nuovi accessi alla corte comune, era stato previsto che i condomini non avrebbero potuto - se non con la preventiva autorizzazione condominiale - apportare modifiche architettoniche al complesso o alle singole unità nelle parti esposte alla vista comune e con riferimento alla suddivisione delle spese di consulenza tecnica secondo un criterio diverso da quello millesimale (trattandosi di determinazione integrativa del regolamento condominiale che, in quanto tale, avrebbe dovuto essere approvata all'unanimità).

Interposto appello da parte dei soccombenti convenuti e nella resistenza degli appellati, la Corte di appello di Trieste, con sentenza n. 536 del 2007 (depositata il 10 ottobre 2007), rigettava il gravame e condannava gli appellanti, in solido fra loro, alla rifusione delle spese del grado.

A sostegno della decisione adottata la Corte territoriale rilevava l'infondatezza della preliminare prospettazione degli appellanti circa la riconduzione della fattispecie dedotta in giudizio a quella di un "supercondominio" (difettandone i presupposti strutturali e funzionali, essendo rimasto accertato che trattavasi di un unico Condominio costituito da diversi blocchi di edificio, tutti singolarmente privi di autonoma organizzazione della cosa comune) e, per l'effetto, considerava corretta la disposta applicazione dell'art. 1102 c.c. (e, quindi, l'inapplicabilità del diverso disposto dell'art. 1120 c.c.), con la conseguente legittimità della dichiarata nullità della deliberazione impugnata contenente il generalizzato divieto preventivo per la collettività dei condomini di aprire qualsiasi varco nel muro perimetrale comune. Allo stesso modo, il giudice di secondo grado valutava come infondata l'ulteriore doglianza concernente la nullità della ripartizione "capitaria" delle spese di consulenza legale anziché in misura proporzionale al valore delle singole proprietà, attesa l'insussistenza di una concorde deroga convenzionale al regolamento condominiale, con la conseguente applicabilità del generale disposto di cui all'art. 1123, comma 1, c.c..

Avverso la suddetta sentenza di appello (notificata il 26 novembre 2007) hanno proposto rituale ricorso per cassazione i predetti appellanti (ad eccezione di Ci.Re., rimasta intimata nella presente fase di legittimità), articolato in due motivi. Gli intimati V.C. e B.S. hanno resistito con controricorso, illustrato da memoria depositata ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo i ricorrenti hanno denunciato - ai sensi dell'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c..

- la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1102 c.c., nonché il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa il punto decisivo della controversia concernente la ritenuta esclusione della configurazione del "supercondominio" e la correlata applicabilità dell'art. 1102 c.c..

Ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c. ("ratione temporis" applicabile, risultando l'impugnata sentenza pubblicata in data 10 ottobre 2007), i ricorrenti hanno formulato i seguenti quesiti di diritto: - "Voglia la S.C. stabilire se l'assemblea dei condomini, con propria deliberazione presa con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., possa o meno inibire la parziale demolizione al fine di aprire un accesso, per iniziativa individuale del proprietario di un'unità condominiale, di un bene condominiale quale è il muro di cinta dei giardini e della corte del complesso condominiale"; - "voglia la S.C. stabilire se lo stesso art. 1102 c.c. inibisca o meno al singolo condomino la parziale demolizione, al fine di aprire un accesso per iniziativa individuale dello stesso proprietario di una sola unità condominiale, di un bene condominiale quale è il muro di cinta dei giardini e della corte del complesso condominiale"; - "voglia la S.C. stabilire se l'apertura di un accesso sul muro di cinta perimetrale dei giardini e della corte condominiali, che permetta il passaggio dalla pubblica via alla corte comune di pertinenza a diverse unità abitative, sia qualificabile come innovazione disciplinata dall'art. 1120 c.c. ovvero sia qualificabile come mero lecito uso individuale della cosa comune autorizzato dall'art. 1102 c.c.".

1.1. La complessiva censura è da ritenersi fondata nei limiti di cui in appresso e per le ragioni che seguono.

In primo luogo deve affermarsi l'infondatezza della doglianza nella parte in cui si contesta la mancata rilevazione, nella fattispecie, della configurazione di un supercondominio, poiché il giudice di secondo grado - in base ad un accertamento di fatto adeguatamente motivato - ha escluso che ne ricorressero i requisiti strutturali e funzionali, avendo appurato che, in effetti, risultava costituito un unico Condominio formati da distinti blocchi di edificio che erano privi di una propria organizzazione della cosa comune e, quindi, di un'autonoma gestione condominiale. Ai fini della sussistenza di un supercondominio è, infatti, necessario che singoli edifici siano costituiti in altrettanti condomini ed abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (cfr. Cass. n. 2305 del 2008; Cass. n. 17332 del 2011 e, da ultimo, Cass. n. 19939 del 2012).

È, invece, meritevole di pregio l'altra censura specificamente dedotta con il motivo in esame relativa alla parte della sentenza con la quale, sul presupposto della sussistenza di un ordinario Condominio, la Corte territoriale, ritenendo la corretta riconduzione della fattispecie - rispetto al contenuto della delibera assembleare impugnata riguardante il muro di cinta - alla previsione dell'art. 1102 c.c. (e non già a quella dell'art. 1120 c.c.), ha ritenuto legittima la statuizione del giudice di primo grado con la quale era stata dichiarata la nullità dell'impugnata delibera autorizzativa del generalizzato divieto preventivo per la totalità dei condomini di aprire qualsiasi varco nel muro perimetrale comune.

In altri termini, la Corte territoriale - sul rilievo che il contenuto della delibera autorizzativa impugnata riguardasse l'applicabilità del citato art. 1102 c.c. (che attiene all'uso della cosa comune in ambito condominiale) - ha ritenuto di applicare le conseguenze logico-giuridiche che derivavano dal riferimento della portata della decisione assembleare alla disciplina di tale norma, pervenendo alla conferma dell'illegittimità della delibera assembleare (perciò, annullata), con la quale era stato previsto il divieto generalizzato per i condomini di poter aprire nuovi accessi sul muro comune.

Così statuendo, però, la Corte triestina ha disatteso il principio in base al quale le deliberazioni assembleari condominiali (con le necessarie maggioranze di legge) o lo stesso regolamento condominiale possono limitare l'uso delle parti comuni, per cui, in caso di diversa disciplina condominiale, non trova applicazione l'art. 1102 c.c., il quale svolge una funzione sussidiaria (ovvero opera nella sola eventualità in cui non sia intervenuta una differente regolamentazione in sede condominiale). Infatti, a tal scopo, deve affermarsi che - secondo la condivisibile giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 2369 del 1971; Cass. n. 1600 del 1975; Cass. n. 2727 del 1975 e Cass. n. 3169 del 1978) - l'art. 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne lo stesso uso secondo il loro diritto, non pone una norma inderogabile, ragion per cui i suoi limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale o dalle apposite delibere assembleari adottate con i "quorum" prescritti dalla legge. L'unico limite della legittima "autodisciplina condominiale" è rappresentato dalla previsione del divieto sostanziale di utilizzazione generalizzata delle parti comuni; nel caso in cui, invece, l'assemblea condominiale (con le prescritte maggioranze) adotti una delibera che vieti soltanto un uso specifico (come quello, dedotto nella fattispecie oggetto della controversia, attinente alla sola apertura di nuovi accessi nel muro comune), la stessa deliberazione deve ritenersi legittima (v., per un esempio analogo, Cass. n. 2904 del 1976) e, pertanto, la Corte di appello non avrebbe potuto ritenerla invalida.

Non essendosi, dunque, la Corte territoriale conformata a tale principio, la formulata doglianza merita di essere accolta sul punto, con la conseguente cassazione, per quanto di ragione, della sentenza impugnata.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti hanno dedotto - ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c. - l'omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione circa il punto decisivo della controversia relativo alla distribuzione capitaria delle spese dell'assemblea, indicando (ancorché risulti prospettato un vizio di motivazione) il seguente quesito di diritto in ossequio all'art. 366 bis c.p.c.: "voglia la S.C. stabilire se l'assemblea condominiale con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., possa adottare quale criterio di ripartizione delle spese condominiali sostenute per la convocazione e lo svolgimento assistito da un consulente scelto dall'assemblea stessa di un'assemblea straordinaria del Condominio, la ripartizione capitaria rispetto al criterio millesimale, e ciò ove questo non sia stato ancora mai adottato, in assenza di tabella millesimale".

2.1. Questo motivo non è meritevole di pregio, poiché - alla stregua della univoca giurisprudenza di questa Corte - il giudice di appello ha correttamente ritenuto di confermare la sentenza di prime cure anche nella parte in cui aveva dichiarato la nullità della delibera assembleare impugnata con riferimento all'adottata ripartizione "capitaria" delle predette spese di consulenza, dovendo, invece, le stesse essere suddivise in misura proporzionale al valore delle singole proprietà, attesa l'insussistenza di una concorde deroga convenzionale al regolamento condominiale, con la conseguente applicazione, nel caso di specie, della generale previsione trasparente dall'art. 1123, comma primo, c.c. (cfr. Cass. n. 2301 del 2001; Cass. n. 17101 del 2006 e Cass. n. 6714 del 2010).

In altri termini, le delibere delle assemblee di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, con le quali si deroga "una tantum" ai criteri legali di ripartizione delle spese medesime, ove adottate senza il consenso unanime dei condomini, sono nulle.

Deve, quindi, riaffermarsi il principio di diritto alla stregua del quale, in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali generali deve

necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123, comma primo, c.c., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire con criterio "capitario" le spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune.

3. In definitiva, alla stregua delle complessive ragioni esposte, deve essere accolto il primo motivo in ordine al profilo della ravvisata illegittimità della delibera condominiale impugnata (rigettato nel resto), mentre deve essere totalmente respinto il secondo motivo.

A tale pronuncia consegue la cassazione della sentenza impugnata in relazione alla censura accolta, con il correlato rinvio della causa ad altra Sezione della Corte di appello di Trieste che, nel conformarsi al principio di diritto enunciato con riferimento al primo motivo (nella parte ritenuta fondata), provvederà anche sulle spese della presente fase di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie, per quanto di ragione, il primo motivo del ricorso e rigetta il secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, ad altra Sezione della Corte di appello di Trieste.