



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

composta dagli ill.mi sigg.ri magistrati

OGGETTO:

dott. Ettore	Bucciante	- Presidente	Condominio
dott. Vincenzo	Mazzacane	- Consigliere	R.G.N.: 934/2010
dott. Antonio	Oricchio	- Consigliere	Cron.: 17268
dott. Luigi	Abete	- Consigliere rel.	Rep.: 01
dott. Antonino	Scalisi	- Consigliere	Ud.: 30/4/2015

ha pronunciato la seguente

PU

SENTENZA

sul ricorso 934 – 2010 R.G. proposto da:

CONDOMINIO E , PALAZZINA "B", via X , ROCCARASO – p.i.v.a.

X – in persona dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Napoli, alla via Foria, n. 35, presso lo studio dell'avvocato Antimo Lucci che lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine del ricorso.

RICORRENTE

contro

MM

INTIMATO

Avverso la sentenza n. 601 dei 19/22.10.2009 del tribunale di Sulmona,

Udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 30 aprile 2015 dal consigliere dott. Luigi Abete,

Udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Carmelo Celentano, che ha concluso per il rigetto del ricorso,

1266/15



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso al giudice di pace di Castel di Sangro il condominio " E " - Palazzina "B", di via X , di Roccaraso chiedeva ingiungersi al condomino MM

il pagamento della complessiva somma di euro 513,75, oltre interessi e spese.

Esponneva che il credito traeva origine dal mancato pagamento di oneri condominiali correlati alla ricevuta n. 28 del 9.12.2005, di importo pari ad euro 367,17, ed alla ricevuta n. 33 del 9.12.2005, di importo pari ad euro 146,58.

Con decreto in data 9.1.2006 il giudice adito pronunciava l'ingiunzione così come richiesta.

Con atto di citazione del 3.3.2006 MM proponeva opposizione; chiedeva revocarsi l'ingiunzione opposta con il favore delle spese; in subordine, dichiararsi non dovute le somme di cui al precetto notificatogli unitamente al decreto ingiuntivo ovvero disporsene la riduzione.

Esponneva, limitatamente all'importo di euro 367,17, dal condominio preteso a titolo di concorso alle spese occorrenti per i lavori di adeguamento dei *garages*, lavori approvati nel corso dell'assemblea del 26.3.2005, che, benché proprietario unitamente a DM di una unità immobiliare - distinta con il numero di interno 2/B - ricompresa nella palazzina "B", non era proprietario di posti auto, di *boxes* ovvero di cantinole né godeva di servitù di passaggio sulla rampa e sullo spazio di manovra e di accesso ai *garages*; che, siccome evincevasi dall'art. 3 del regolamento condominiale, i posti - auto, i *boxes* e le cantinole poste al primo ed al secondo piano interrato erano di esclusiva proprietà dei rispettivi acquirenti, titolari di servitù attiva sulle corsie condominiali di manovra; che dunque le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei *garages* dovevano essere ripartite esclusivamente tra i condomini che ne fruivano in ragione di millesimi a ciascuno spettanti.



Costituitosi, il condominio instava per il rigetto dell'avversa opposizione con il favore delle spese e con condanna della controparte al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c..

Con sentenza n. 168/2007 il giudice adito accoglieva parzialmente l'opposizione ovvero disconosceva alla stregua delle ragioni addotte la pretesa creditoria limitatamente all'importo di euro 367,17 e compensava le spese di lite.

Interponeva appello il condominio " E " - Palazzina "B".

Resisteva MM ; esperiva altresì appello incidentale.

Con sentenza n. 601 dei 19/22.10.2009 il tribunale di Sulmona rigettava l'appello principale, accoglieva l'appello incidentale e, previa revoca del decreto opposto, confermava la statuizione di prime cure, in tal guisa condannando MM a pagare al condominio " E " - Palazzina "B" la somma di euro 145,68; condannava inoltre l'appellante condominio a rimborsare a controparte le spese del grado di appello e nonché, nei limiti dei 2/3, le spese del primo grado.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso il condominio " E " - Palazzina "B"; ne ha chiesto sulla scorta di due motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese.

MM non ha svolto difese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il **primo** motivo il condominio ricorrente deduce che "il Tribunale monocratico di Sulmona ha violato il disposto di cui all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., in relazione dell'art. 1137 c.c." (*così ricorso, pag. 19*).

Adduce che "l'approvazione del preventivo delle spese e della ripartizione delle spese rientra tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, le cui deliberazioni, se non sono impugnate tempestivamente, sono obbligatorie per tutti i condomini" (*così ricorso, pag. 19*); che "il condomino opponente a decreto ingiuntivo emesso ex art. 63 disp. att. c.c. per il



pagamento di contributi condominiali, sulla base di una deliberazione assembleare non impugnata nel termine di cui all'art. 1137 c.c., non può contestare il titolo dell'avversa pretesa" (*così ricorso, pag. 19*).

Con il **secondo** motivo il condominio ricorrente deduce che "il Tribunale monocratico di Sulmona ha violato il disposto di cui all'art. 360 comma 1 n. 3 e 5 c.p.c., in relazione dell'art. 1137 c.c." (*così ricorso, pag. 19*).

Adduce che, alla stregua della documentazione prodotta in prime cure ed allegata *ex novo* in grado d'appello in ottemperanza all'ordinanza in data 15.6.2009, ben avrebbe potuto il tribunale, segnatamente attraverso il riscontro dell'art. 7 del regolamento condominiale, appurare che "all'altezza dei piani in cui sono situati i posti macchina, i box e le cantinole insistono le sale di ritrovo destinate all'intrattenimento e il locale destinato a sala condominiale" (*così ricorso, pag. 21*); che al contempo, alla stregua della lettera E) del regolamento, "i condomini non proprietari dei posti macchina possono accedere all'autorimessa con autoveicoli per il tempo necessario ad effettuare le operazioni di carico e scarico" (*così ricorso, pag. 21*); che dunque non può che operare l'art. 12 del regolamento alla cui stregua "le spese per la conservazione e manutenzione delle cose comuni elencate nel precedente art. 2 vanno ripartite fra i condomini in parti proporzionali ai millesimi corrispondenti alle singole proprietà di ciascuno" (*così ricorso, pag. 21*).

Si giustifica la disamina contestuale di ambedue i motivi di ricorso.

Entrambi i motivi in ogni caso non meritano alcun seguito.

Si evidenzia innanzitutto che, ai fini del riconoscimento della pretesa creditoria di euro 367,17, pretesa correlata alla ricevuta n. 28 del 9.12.2005 ed a cui è - oramai - circoscritta la materia del contendere, ben avrebbe dovuto il condominio, in ossequio al canone di cosiddetta autosufficienza del ricorso per cassazione, quale positivamente sancito all'art. 366, 1° co., n.



6), c.p.c. (al riguardo cfr. Cass. 20.1.2006, n. 1113, secondo cui il ricorso per cassazione - in forza del principio di cosiddetta "autosufficienza" - deve contenere in sé tutti gli elementi necessari a costituire le ragioni per cui si chiede la cassazione della sentenza di merito ed, altresì, a permettere la valutazione della fondatezza di tali ragioni, senza la necessità di far rinvio ed accedere a fonti esterne allo stesso ricorso e, quindi, ad elementi od atti attinenti al progresso giudizio di merito), riprodurre più o meno pedissequamente il testo dei verbali delle assemblee condominiali del 2.1.2004, del 18.9.2004, del 3.1.2005, del 26.3.2005, del 4.9.2005, del 16.10.2005, del 31.10.2005 e del 18.2.2006, il testo delle tabelle millesimali ed il testo del regolamento condominiale e non limitarsi a trascrivere - del regolamento - singoli stralci relativi a specifici articoli.

E ciò tanto più che il giudice di seconde cure ha avuto cura di puntualizzare che l'appellante non aveva fornito i chiarimenti richiesti con l'ordinanza in data 15.6.2009. Segnatamente ha specificato, in primo luogo, che "non sembra che gli artt. 2.7, 7 e 12 del regolamento condominiale prevedano espressamente la partecipazione di condomini che non sono proprietari di box (e/o autorimesse) alle spese di ordinaria o straordinaria manutenzione degli spazi di manovra ed accesso relativi a tali unità immobiliari di proprietà soltanto di taluni condomini" (così sentenza d'appello, pag. 3); in secondo luogo, che l'appellante condominio non aveva "provato che il M usufruisca di una servitù di passaggio nei sopraindicati spazi" (così sentenza d'appello, pag. 3).

Per altro verso, con precipuo riferimento al primo motivo di ricorso, va debitamente rimarcato che questa Corte spiega che, in tema di condominio, le delibere relative alla ripartizione delle spese sono nulle, se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri stabiliti dalla legge o, in via convenzionale, da tutti i condomini (cfr. Cass. 29.3.2007, n. 7708).



Su tale scorta è ben evidente che **MM** ha lamentato la violazione dell'art. 1123, 2° co., c.c..

Ed in questi termini è appena il caso di ribadire che il rimedio dell'impugnazione offerto dall'art 1137 c.c. nei confronti delle deliberazioni assembleari condominiali - e la disciplina relativa, anche in ordine alla decadenza - riguarda unicamente le deliberazioni annullabili e non quelle nulle (*cf. Cass. 10.6.1981, n. 3775*).

L'intimato non ha svolto difese. Nonostante il rigetto dell'opposizione, pertanto, nessuna statuizione va assunta in ordine alle spese del presente grado di legittimità.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso proposto dal condominio " E " - Palazzina "B", di via X , di Roccaraso.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 30 aprile 2015.

Il consigliere estensore

dott. Luigi Abete

Il presidente

dott. Ettore Bucciante

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 28 AGO. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI