

Corte di Cassazione | Sezione 2 | Civile | Ordinanza | 24 maggio 2023 | n. 14272

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 aprile 2023

Integrale

Condominio negli edifici - Assemblea - Deliberazioni invalide - Impugnazione - Ripartizione di spese condominiali - Delibera assembleare in violazione dei criteri, legali o convenzionali, di ripartizione - Conseguenze - Nullità o annullabilità della delibera - Condizioni rispettive - Individuazione - Fondamento

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente

Dott. ORILIA Lorenzo - Consigliere

Dott. GRASSO Giuseppe - rel. Consigliere

Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso R.G. 25824 DEL 2018 proposto da:

(OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR N. 17, presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende;

-controricorrente-

avverso la sentenza n. 844-2018 della CORTE D'APPELLO di BARI, depositata il 14/05/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14/04/2023 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE GRASSO.

La Corte osserva

1. (OMISSIS) propose opposizione avverso il decreto con il quale le era stato ingiunto di pagare la somma di Euro 12.883,73 in favore del Condominio di (OMISSIS), a titolo di quota parte per le spese sostenute dal medesimo Condominio dal 2003 al 2010 per lavori effettuati per la eliminazione delle infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dalla terrazza della (OMISSIS) e per il risarcimento del danno procurato all'unita' abitativa sottostante.

1.1. L'opponente dedusse la violazione dell'articolo 1126 c.c., essendole stato addebitato il piu' gravoso importo del 60% e a carico del Condominio il residuo 40%.

2. Il Tribunale, accolta l'opposizione, rilevata la nullita' della delibera assembleare, revoco' il decreto.

3. La Corte d'appello di Bari, accolta l'impugnazione del Condominio, confermo' il decreto ingiuntivo.

3.1. Questi, in sintesi, gli argomenti esposti dalla decisione d'appello.

I criteri di cui all'articolo 1123 c.c. possono essere derogati, sia con un regolamento condominiale, che con una delibera approvata all'unanimita' o col consenso di tutti i condomini. Puo', inoltre, accettarsi un criterio di ripartizione per "facta concludentia" o la ratifica, anche per "facta concludentia". "Nella delibera condominiale, in data 29.11.2009 va ravvisato un accordo tra il condomino (OMISSIS) (odierna appellante) ed il Condominio con il quale venivano regolamentati i costi dei lavori straordinari finalizzati alle infiltrazioni nell'immobile sottostante. Tale accordo risulta poi ratificato dagli altri Condomini, assenti, i quali hanno provveduto al pagamento delle quote Condominiali di loro spettanza".

3. (OMISSIS) ricorre avverso la statuizione d'appello sulla base un solo motivo. Il Condominio resiste con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

4. La ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1118, 1123, 1126, 1136, 1138 c.c., nonche' dell'articolo 19 del regolamento condominiale.

La delibera era stata correttamente giudicata affetta da nullita' dal Tribunale, poiche' in assenza del consenso unanime di tutti i condomini, aveva modificato i criteri legali e regolamentari di ripartizione delle spese condominiali. Ne' il consenso unanime poteva ricavarsi per "facta concludentia".

La doglianza e' infondata, trovando applicazione il principio di diritto enunciato dalle S.U., secondo il quale in tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'articolo 1137 c.c., come

modificato dalla l. n. 220 del 2012, articolo 15, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'articolo 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'articolo 1137, comma 2, c.c. (sentenza n. 9839, 14/04/2021, Rv. 661084 - 03).

Nel caso in esame risulta evidente che in seno alla delibera del 29/11/2009 si dette vita ad un accordo tra il condominio e la ricorrente, attraverso il quale si regolò ad hoc il riparto delle spese occorse per l'eliminazione delle infiltrazioni. Di conseguenza si trattò di una occasionale deroga, senza modificare i generali criteri di riparto, con la conseguenza che la delibera non era nulla, ma semmai annullabile, nel rispetto del termine decadenziale di legge, ampiamente elasso; in tal senso deve essere integrata e modificata la motivazione della sentenza d'appello.

La ricorrente va condannata a rimborsare le spese in favore del controricorrente, tenuto conto del valore, della qualità della causa e delle attività svolte, siccome in dispositivo.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1-quater (inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17) applicabile ratione temporis (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore del controricorrente, che liquida in Euro 3.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi, liquidati in Euro 200,00, e agli accessori di legge;

ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1-quater (inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente, di un

ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 aprile 2023

Massima redazionale

Condominio negli edifici - Assemblea - Deliberazioni invalide - Impugnazione - Ripartizione di spese condominiali - Delibera assembleare in violazione dei criteri, legali o convenzionali, di ripartizione - Conseguenze - Nullità o annullabilità della delibera - Condizioni rispettive - Individuazione - Fondamento

di Federico Ciaccafava

In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., come modificato dall'art. 15 della legge n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), cod. civ., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, cod. civ. (Nel caso di specie, nel rigettare il ricorso, con conferma della sentenza impugnata, la Suprema Corte ha ritenuto che la delibera con la quale erano state ripartite tra la ricorrente condomina ed il Condominio le spese necessarie ad eliminare le infiltrazioni dannose subite da altro condomino, fosse il frutto di un accordo di occasionale deroga rispetto all'applicazione dei criteri legali di riparto, senza alcuna modificazione degli stessi, sicché la delibera predetta, essendo annullabile, doveva essere impugnata nel rispetto del termine decadenziale di legge, nella circostanza, ampiamente decorso).