



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

09986-17

composta dagli ill.mi signori magistrati

OGGETTO:

dott. Emilio	Migliucci	- Presidente	<i>condominio</i>
dott. Bruno	Bianchini	- Consigliere	R.G.N.: 24574/2012
dott. Felice	Manna	- Consigliere	Cron.: 9986
dott. Lorenzo	Orilia	- Consigliere	Rep.: 21
dott. Luigi	Abete	- Consigliere rel.	Ud.: 20/12/2016
ha pronunciato la seguente			PU

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 24574/2012 R.G. proposto da:

CONDOMINIO (omissis) - c.f.

(omissis) - in persona dell'amministratore *pro tempore*, avvocato

(omissis), che lo rappresenta e difende ai sensi dell'art. 86 c.p.c.

giusta delibera assembleare del 10.5.2012 unitamente all'avvocato (omissis)

(omissis) ed elettivamente domiciliato in (omissis).

RICORRENTE

contro

(omissis) - c.f. (omissis) - (omissis) -

c.f. (omissis) - (omissis) - c.f. (omissis) -

(quali eredi di (omissis)), rappresentati e difesi in virtù di procura speciale in

calce al controricorso dall'avvocato (omissis) ed elettivamente

domiciliati in (omissis), presso lo studio

dell'avvocato (omissis).

2606/16



CONTRORICORRENTI

Avverso la sentenza n. 304 dei 3.1/19.3.2012 della corte d'appello di Salerno,
Udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 20 dicembre 2016
dal consigliere dott. Luigi Abete,
Udito l'avvocato (omissis) per il condominio ricorrente,
Udito l'avvocato (omissis) per i controricorrenti,
Udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott.
Rosario Russo, che ha concluso per la declaratoria di inammissibilità del ricorso
ex art. 360 *bis* cod. proc. civ. con condanna aggravata alle spese,

FATTI DI CAUSA

Con ricorso del 20.3.2003 (omissis), condomina del condominio "(omissis)
(omissis)" di via (omissis), chiedeva al tribunale di Salerno
pronunciarsi l'annullamento delle delibere assunte in data 20.3.2003
dall'assemblea condominiale in ordine ai seguenti punti dell'ordine del giorno: "2)
dimissione e nomina amministratore, 3) approvazione conto preventivo e stato di
riparto gestione 2003, 5) lavori di sistemazione androne e scale - Definizione
degli interventi e scelta preventivi di spesa - Definizione data inizio lavori e inizio
pagamento" (così ricorso, pag. 2).

Deduceva che le delibere erano invalide, tra l'altro, "per violazione delle
maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c." (così ricorso, pag. 2).

Resisteva il condominio.

Con sentenza n. 2841/2006 l'adito tribunale accoglieva parzialmente la
domanda e, per l'effetto, annullava solo ed esclusivamente la delibera relativa al
punto n. 5 di cui all'o.d.g..

Interponeva appello il condominio "(omissis)".



Resisteva (omissis) .

Riassunto il giudizio nei confronti degli eredi, (omissis), (omissis) e (omissis) (omissis), dell'appellata, con sentenza n. 304/2012 la corte d'appello di Salerno rigettava il gravame e condannava l'appellante alle spese del grado.

EsPLICITAVA la corte, in ordine al primo motivo, che (omissis) aveva denunciato la violazione delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 cod. civ., sicché aveva in tal guisa sollecitato il giudice alla più ampia verifica al riguardo.

EsPLICITAVA la corte, in ordine al secondo motivo - con cui era stato censurato il primo *dictum* giacché il tribunale aveva ritenuto applicabile la tabella millesimale generale ai fini del computo dei *quorum* per la ripartizione delle spese dei lavori di manutenzione straordinaria dell'androne e delle scale, in tal maniera includendo i proprietari dei locali terranei non aventi accesso dall'androne e non interessati ai lavori - che il tribunale aveva correttamente applicato il principio per cui in tema di condominio ai fini del computo dei *quorum* le maggioranze si determinano in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio.

EsPLICITAVA, segnatamente in ordine al secondo motivo di gravame, che l'androne e le scale dell'edificio condominiale sono di proprietà comune anche dei proprietari dei locali terranei aventi direttamente accesso dalla strada, sicché non poteva farsi ricorso alla figura del condominio parziale; che dunque la disciplina delle maggioranze non poteva subire modifiche alla stregua del diverso criterio, ex art. 1123 cod. civ., dell'utilità che ciascun condomino può trarre dalle cose comuni.



Avverso tale sentenza ha proposto ricorso il condominio " (omissis) " di via (omissis) ; ne ha chiesto la cassazione sulla scorta di tre motivi con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese.

(omissis), (omissis) e (omissis) hanno depositato controricorso; hanno chiesto dichiararsi inammissibile, improcedibile o rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese da attribuirsi al difensore anticipatario.

Le parti hanno depositato memoria ex art. 378 cod. proc. civ..

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il **primo motivo** il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione degli artt. 1136 cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ..

Deduce che anche le tabelle predisposte ai fini di cui agli artt. 1123, 1124 e 1126 cod. civ. "sono ragguagliate al valore dell'intero edificio e, quindi, anche applicando dette tabelle viene rispettato il criterio dettato dall'art. 1136 cod. civ." (*così ricorso, pag. 6*).

Deduce che dall'art. 68 disp. att. cod. civ. si evince che "non esistono tabelle per deliberare e tabelle per ripartire le spese, ma solo tabelle da utilizzare caso per caso, in base all'argomento oggetto delle delibere da assumere" (*così ricorso, pag. 6*).

Con il **secondo motivo** il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. erronea motivazione su punto decisivo.

Deduce che la pronuncia n. 1201/2002 di questo Giudice di legittimità, richiamata dalla corte di Salerno in motivazione, siccome afferente alla modalità di computo dei *quorum* in ipotesi di conflitto d'interesse tra condominio e condomino, non ha alcuna attinenza al caso di specie.



Con il **terzo motivo** il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione e falsa applicazione degli artt. 1136 e 1123 cod. civ.; ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. la contraddittorietà della motivazione.

Deduce in primo luogo che contrariamente all'assunto della corte di merito la legittimazione a partecipare alle assemblee condominiali non è ancorata in via esclusiva alla qualità di comproprietario, ma è correlata pur all'argomento posto all'attenzione dell'assemblea, siccome dimostra l'art. 10 della legge n. 392/1978, che legittima i conduttori, in luogo dei proprietari, a partecipare alle assemblee relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Deduce in secondo luogo che la statuizione della corte distrettuale è intimamente contraddittoria; che, siccome questa Corte di legittimità ha chiarito precipuamente con la pronuncia n. 7885/1994 pur richiamata in motivazione dalla corte territoriale, è propriamente l'art. 1123 cod. civ. che ammette la possibilità che determinate cose siano destinate a servire unicamente determinate unità immobiliari, sì che possono appartenere soltanto a taluni condomini; che è quindi l'art. 1123 cod. civ. che contempla la figura del condominio parziale, sicché non hanno titolo per partecipare all'assemblee coloro che a quelle cose sono estranei.

Deduce in terzo luogo che la pronuncia n. 1357/1996, richiamata in motivazione dalla corte d'appello, "nel negare l'esistenza del condominio parziale (...) basato sulla comproprietà esclusiva di determinati beni, (...) si pone in aperto contrasto non solo con quanto affermato dal Giudice dell'appello (...), ma anche con quanto affermato dalla Suprema Corte nella sentenza n. 7885/94" (*così ricorso, pagg. 13 - 14*).



Deduce da ultimo che, a prescindere dal condominio parziale, "è contrario ad ogni logica ed ad ogni principio di giustizia che un determinato lavoro, la cui spesa è a carico solo di un gruppo di condomini, debba essere deliberato, invece, da tutti i condomini" (*così ricorso, pag. 15*).

I motivi di ricorso sono strettamente correlati.

Se ne giustifica perciò la disamina simultanea.

I medesimi motivi in ogni caso **sono destituiti di fondamento**.

Invero questa Corte non può che disattendere l'assunto del ricorrente, prefigurato a premessa dei motivi, secondo cui "ai fini dell'approvazione dei lavori di sistemazione dell'androne e delle scale (...), la validità della delibera debba essere verificata con riferimento ai millesimi dei soli condomini interessati ai lavori in parola (...) e non di tutti i condomini del fabbricato" (*così ricorso, pag. 4*).

Tanto evidentemente in aderenza ai pregressi suoi insegnamenti.

Ovvero all'insegnamento secondo cui l'androne e le scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art 1117 cod. civ., anche dei proprietari dei locali terranei, che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato come diviso in proprietà individuali, per piani o porzioni di piano, e rappresentano, inoltre, tramite indispensabile per il godimento e la conservazione, da parte od a vantaggio di detti soggetti, delle strutture di copertura, a tetto od a terrazza (*cfr. Cass. 5.2.1979, n. 761*).

Ovvero all'insegnamento (*senza dubbio rilevante nel caso di specie, contrariamente all'assunto del ricorrente: cfr. ricorso, pag. 14*) secondo cui le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di



copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 cod. civ., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla strada, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio (cfr. Cass. 10.7.2007, n. 15444).

Non si nega in verità che l'insegnamento n. 7885 del 27.9.1994 di questo Giudice *(in virtù del quale i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123, 3° co., cod. civ. che le cose, i servizi, gli impianti non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti; cosicché dalle situazioni di cosiddetto "condominio parziale" derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto)* sembra accreditare la configurabilità, pur con riferimento all'androne ed alle scale, di un "condominio parziale", parziale quanto meno in dipendenza dell'estraneità ad esso dei proprietari dei locali terranei aventi accesso direttamente dalla strada, e dunque parrebbe nel caso di specie avallare la prospettazione del ricorrente.

Nondimeno, onde dar ragione ulteriormente dell'elaborazione giurisprudenziale dapprima menzionata e recepita, imprescindibile risulta la reiterazione pur dell'insegnamento n. 1357 del 22.2.1996, secondo cui a norma



dell'art. 1117, n. 1, cod. civ. le scale di un edificio condominiale, anche se più di una e poste concretamente al servizio di parti diverse dell'edificio stesso, vanno sempre considerate, in assenza di un contrario titolo negoziale, di proprietà comune di tutti i condomini, senza che a ciò sia di ostacolo il disposto dell'art. 1123, 3° co., cod. civ., il quale, proprio sul presupposto di tale comunione, disciplina soltanto la ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento di esse, ispirandosi al criterio della utilità che ciascun condomino o gruppo di condomini ne trae.

Più esattamente, se è vero che "il condominio parziale postula che il condominio originario non si frantumi in nuovi, distinti condominii" (*così in motivazione Cass. 21.1.2000, n. 651*), talché è figura diversa dal "condominio separato" ex artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., ne deriva che anche nell'evenienza in cui le scale, i cortili, i lastrici solari, gli impianti siano "destinati a servire una parte dell'intero fabbricato", permangono in ogni caso la partecipazione, l'inclusione strutturale di tali beni, di siffatte opere nell' "unico edificio" e con essa la comproprietà ex art. 1117 cod. civ. degli stessi beni, delle stesse opere in capo a tutti ed a ciascun condomino.

In questi termini la locuzione "destinati a servire una parte dell'intero fabbricato", figurante nel corpo del 3° co. dell'art. 1123 cod. civ., non può essere intesa in guisa tale da azzerare l'utilità seppur ridotta comunque destinata a persistere e da ciascun condomino destinata ad esser ricavata dall'inclusione della sua esclusiva proprietà nell' "unico edificio".

Cosicché è da ritenere – anche al cospetto della più recente indicazione di questo Giudice della legittimità (*il riferimento è a Cass. 2.3.2016, n. 4127*) - che la figura del "condominio parziale" riveste rilievo non già in chiave "strutturale" sibbene essenzialmente in chiave "funzionale".



Propriamente ad esplicitazione di tal ultima puntualizzazione vanno ribaditi i passaggi motivazionali di cui all'insegnamento n. 2328 del 6.6.1977 di questo Giudice del diritto ed a tenor dei quali, "ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di detti locali (...) sono tenuti a concorrere, sia pure in misura minore, alle spese di manutenzione (ed eventualmente di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e in proporzione all'utilità che anche essi possono in ipotesi trarne quali condomini (...). E ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che anch'essi possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o al lastrico solare; sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno quali condomini di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare all'incolumità degli utenti dalla insufficiente manutenzione dei suddetti beni comuni".

Correttamente dunque - in dipendenza cioè dell'imprescindibile concorso alle spese dei proprietari dei locali terranei - i giudici di merito hanno opinato per l'applicabilità della tabella millesimale generale ai fini del computo dei *quorum* per la ripartizione delle spese per i lavori di manutenzione straordinaria dell'androne e delle scale.

Va debitamente evidenziato da ultimo che i controricorrenti hanno dedotto "che è pacifico in atti del giudizio (...) [che] i proprietari dei locali terranei erano detentori di quote di comproprietà dell'ex portineria, per accedere alla quale è necessario servirsi del portone e dell'androne e che risulta delimitato dalle scale, sicché anche per tale profilo deve escludersi la fondatezza della tesi in diritto prospettata dal ricorrente" (*così controricorso, pag. 21*).



Tale deduzione non ha sostanzialmente ricevuto smentita da parte del condominio ricorrente con la memoria ex art. 378 cod. proc. civ. (*cfr. memoria ex art. 378 cod. proc. civ. del ricorrente, pag. 18*).

Cosicché ingiustificato è comunque l'assunto dello stesso ricorrente, secondo cui la corte territoriale "avrebbe dovuto verificare se, nel caso concreto, esisteva una concreta utilità ed una concreta possibilità di utilizzo delle scale anche da parte dei proprietari dei locali terranei" (*così ricorso, pag. 12*).

Il rigetto del ricorso giustifica la condanna del ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore dell'avvocato (omissis), difensore dei controricorrenti, che ha dichiarato di aver anticipato le spese e di non aver riscosso gli onorari.

La liquidazione segue come da dispositivo.

Non sussiste il presupposto della colpa grave perché si possa far luogo alla condanna - sollecitata dal Pubblico Ministero - di cui all'abrogato art. 385, 4° co., cod. proc. civ., nel caso *de quo* applicabile *ratione temporis* (*l'art. 385, 4° co., cod. proc. civ., che prevede la condanna del soccombente al pagamento di un'ulteriore somma a favore della controparte in caso di colpa grave, continua ad applicarsi nei giudizi di legittimità aventi ad oggetto sentenze pubblicate dopo il 4 luglio 2009, data di entrata in vigore dell'art. 46, 20° co., della legge n. 69/2009, che ne ha disposto l'abrogazione, a condizione che il primo grado sia stato instaurato anteriormente, atteso che le nuove norme, ivi compreso l'art. 46 cit., operano, in virtù dell'art. 58, solo nei giudizi iniziati dopo il 4 luglio 2009: cfr. Cass. 17.7.2015, n. 15030*).

Questa Corte infatti spiega che la colpa grave postulata dall'abrogato 4° co. dell'art. 385 cod. proc. civ. presuppone che la parte abbia agito, o resistito, con la coscienza dell'infondatezza della domanda o dell'eccezione, ovvero senza



avere adoperato la normale diligenza per acquisire la coscienza dell'infondatezza della propria posizione (cfr. Cass. 20.1.2015, n. 817; Cass. 18.1.2010, n. 654, secondo cui la colpa grave, di cui all'art. 385, 4° co., cod. proc. civ., si specifica nella condotta consapevolmente contraria alle regole generali di correttezza e buona fede tale da risolversi in un uso strumentale ed illecito del processo, in violazione del dovere di solidarietà di cui all'art. 2 Cost., non essendo sufficiente la mera infondatezza, anche manifesta, delle tesi prospettate).

Negli enunciati termini è da escludere senz'altro che nella fattispecie sussista il presupposto della colpa grave viepiù in considerazione della significatività dei profili in diritto la cui disamina si è imposta.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il condominio ricorrente a rimborsare all'avvocato (omissis), difensore anticipatorio dei controricorrenti, le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano nel complesso in euro 2.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali, i.v.a. e cassa come per legge.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 20 dicembre 2016.

Il consigliere relatore
dott. Luigi Apelle

Il presidente
dott. Emilio Migliucci

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 20 APR. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 20 aprile 2017

La presente copia si compone di 11 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 3.84