

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

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente -

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere -

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -

Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso proposto da:

F.E., B.E., elettivamente domiciliati in ROMA, presso lo studio dell'avvocato
N.T., rappresentati e difesi dagli avvocati M.D., A.D.P.;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO (.....), elettivamente domiciliato in ROMA,
presso lo studio dell'avvocato G.A., che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. della CORTE D'APPELLO di
....., depositata il

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/06/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

F.E. ed B.E. hanno proposto ricorso per cassazione, articolato in tre motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di n., che aveva accolto l'appello del Condominio (.....), contro la sentenza di primo grado resa dal Tribunale di, sezione distaccata, e così rigettato l'impugnazione della deliberazione assembleare di approvazione del consuntivo per le spese di sostituzione dell'impianto di ascensore. Resiste con controricorso il Condominio (.....). I ricorrenti hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., comma 2.

La Corte d'Appello, dopo aver premesso di non condividere il punto della sentenza di primo grado che aveva qualificato nulla (anzichè meramente annullabile) la delibera di ripartizione delle spese, pur non potendo riformare tale profilo in difetto di specifica censura, ha tuttavia evidenziato come il vigente regolamento contrattuale del Condominio (.....), agli artt. 2 e 10, comma 3, prevedesse l'appartenenza dell'ascensore "in comproprietà pro indiviso ed indivisibile" a tutti i proprietari di unità immobiliari, ponendo a loro carico in proporzione dei rispettivi valori delle singole porzioni le spese per il rinnovamento o la manutenzione straordinaria dell'impianto di ascensore (stabilendosi, al contrario, l'esonero dall'obbligo di contribuzione per le spese ordinarie e di esercizio dell'ascensore per i condomini che non possono servirsene). Su tali argomentazioni la Corte di è pervenuta a negare l'invalidità della deliberazione assembleare impugnata per aver essa incluso anche i condomini F. e B. fra gli obbligati a concorrere alle spese di sostituzione completa dell'ascensore, pur essendo gli stessi proprietari di locali posti al piano terra ed aventi unico accesso dalla pubblica via.

Il primo motivo di ricorso di F.E. ed B.E. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1367, 1369 e 1370 c.c. quanto alla interpretazione delle norme del regolamento di condominio relative alla ripartizione delle spese per la sostituzione dell'ascensore. Si sostiene dai ricorrenti che le disposizioni regolamentari non contenessero alcuna espressa ed inequivoca previsione di partecipazione alle spese in questione dei proprietari dei locali aventi accesso dalla via pubblica. Si aggiunge che il contratto di compravendita del F. non avesse allegato, nè menzionasse, il regolamento.

Il secondo motivo del ricorso deduce ancora la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, 1124, 1363 c.c. e dell'art. 8 del regolamento di condominio.

Il terzo motivo di ricorso censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. e dell'art. 2 del regolamento di condominio.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I tre motivi vanno esaminati congiuntamente per la loro connessione. Essi presentano profili di inammissibilità e sono comunque privi di fondamento.

Le disposizioni contenute in un regolamento di condominio hanno natura regolamentare, organizzativa o contrattuale, sicchè l'interpretazione o l'applicazione di esse fatta dal giudice del merito non può essere denunciata in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, come se si trattasse di violazione o falsa applicazione di norme di diritto, per tali intendendosi soltanto quelle risultanti dal sistema delle fonti dell'ordinamento giuridico. L'omesso o errato esame di una disposizione del regolamento di condominio da parte del giudice di merito è, piuttosto, sindacabile in sede di legittimità soltanto per inosservanza dei canoni di ermeneutica oppure per vizi logici sub specie del vizio di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, (Cass. Sez.

2, 23/01/2007, n. 1406; Cass. Sez. 2, 14/07/2000, n. 9355; Cass. Sez. 2, 31/07/2009, n. 17893).

Peraltro, una deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 c.c. e ss., (a differenza di quanto argomenta la Corte d'Appello in motivazione) va certamente ritenuta nulla per impossibilità dell'oggetto, giacchè tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condomini, quale espressione della loro autonomia negoziale (Cass. Sez. 2, 16/02/2001, n. 2301; Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651).

Si ha allora riguardo, nella specie, alla ripartizione delle spese di completa sostituzione dell'impianto di ascensore condominiale.

Il costante orientamento interpretativo di questa Corte ha più volte affermato (nella vigenza della disciplina, qui operante, antecedente alla riformulazione dell'art. 1124 c.c. introdotta dalla L. n. 220 del 2012, ove espressamente si contempla l'intervento di sostituzione degli ascensori) che, a differenza dell'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese vanno suddivise secondo l'art. 1123 c.c., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino), quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente vanno ripartite ai sensi dell'art. 1124 c.c. (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20713, non massimata; Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264).

Stante l'identità di ratio delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale ex art. 1124 c.c. e delle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente, deve dirsi che, al pari delle scale, l'impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune (tant'è che,

dopo la L. n. 220 del 2012, esso è espressamente elencato nell'art. 1117 n. 3, c.c.) anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poichè pure tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, con conseguente obbligo gravante anche su detti partecipanti, in assenza di titolo contrario, di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne (arg. da Cass. Sez. 2, 20/04/2017, n. 9986; Cass. Sez. 2, 10/07/2007, n. 15444; Cass. Sez. 2, 06/06/1977, n. 2328). Come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, anche quello di ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione degli ascensori può essere derogato, ma la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione deve essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero col consenso di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641; Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126). Deve dirsi in tal senso corretta la decisione della Corte d'Appello di Roma, la quale ha escluso che i condomini F.E. ed B.E. potessero dirsi esonerati dalle spese poste a loro carico nello stato di riparto approvato, non avendo rinvenuto nel regolamento del Condominio (.....) alcuna esplicita disciplina convenzionale che differenziasse tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di manutenzione e sostituzione degli ascensori, attribuendo gli stessi secondo criteri diversi da quelli scaturenti dall'applicazione degli artt. 1124, 1123, 1117 e 1118 c.c. E' perciò evidente l'errore di prospettiva dei ricorrenti, i quali si dolgono nelle loro censure dell'interpretazione delle clausole del regolamento del Condominio (.....) prescelta dalla Corte d'Appello, e contestano che non sia in esse ravvisabile il fondamento del loro obbligo di partecipazione alla spesa di

sostituzione dell'ascensore, laddove il fondamento di tale obbligo discende, come visto, direttamente dalla legge, e le clausole regolamentari analizzate, secondo la plausibile interpretazione privilegiata dai giudici del merito, non contengono, al contrario, alcuna convenzione espressa che deroghi alla disciplina codicistica.

Il ricorso va perciò rigettato e i ricorrenti vanno condannati a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, che ha aggiunto il comma 1-quater al testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13 - dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 1.400,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Sesta civile - 2 della Corte suprema di cassazione, il 15 giugno 2018.

Depositato in Cancelleria il 27 settembre 2018