

Civile Ord. Sez. 6 Num. 21337 Anno 2017

Presidente: PETITTI STEFANO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 14/09/2017

ORDINANZA

sul ricorso 10149-2016 proposto da:

SUPERCONDominio PALAZZO EVANGELISTI LOTTO I E LOTTO II , elettivamente domiciliato in ROMA, VIA BUCCARI 3, presso lo studio dell'avvocato MARIA CRISTINA SALVUCCI, rappresentato e difeso dall'avvocato ANIELLO PULLANO;

- ricorrente -

contro

A [REDACTED] P [REDACTED], A [REDACTED] M [REDACTED], A [REDACTED] M [REDACTED] elettivamente domiciliati in ROMA, VIA G. NICOTERA 29, presso lo studio dell'avvocato MARCO CATELLI, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARCO PIZZUTELLI;

- controricorrenti -

nonchè contro

A [REDACTED] V [REDACTED];

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

- intimata -

avverso la sentenza n. 1732/2015 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 16/03/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 09/06/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Supercondominio Palazzo Evangelisti Lotto I° e Lotto II°, Piazza Berardi 30, Ceccano, ha proposto ricorso per cassazione, articolato in unico motivo, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 1732/2015 del 16 marzo 2015.

Resistono con controricorso P. [REDACTED] A. [REDACTED], M. [REDACTED] A. [REDACTED] e M. [REDACTED] A. [REDACTED] mentre rimane intimata senza svolgere attività difensiva V. [REDACTED] A. [REDACTED]

La sentenza impugnata ha respinto l'appello proposto dallo stesso Supercondominio Palazzo Evangelisti avverso la sentenza n. 165/2009 del Tribunale di Frosinone, la quale aveva accolto l'impugnazione della deliberazione assembleare dell'8 marzo 2005 proposta da P. [REDACTED] Aversa, M. [REDACTED] Aversa, M. [REDACTED] A. [REDACTED] e V. [REDACTED] A. [REDACTED], proprietari di un locale interrato adibito ad autorimessa, sottostante il piazzale di accesso agli stabili del complesso edilizio. L'assemblea aveva ripartito le spese di rifacimento del piazzale ponendo le stesse a carico degli A. [REDACTED] nella misura di 2/3, mentre il Tribunale ha affermato che il riparto dovesse avvenire a norma dell'art. 1125 c.c. Anche la Corte d'Appello ha negato l'applicabilità del criterio di riparto di cui all'art. 1126 c.c., ritenendo piuttosto corretta, nel caso di specie, l'operatività in via analogica dell'art. 1125 c.c.

L'unico motivo di ricorso de Il Supercondominio Palazzo Evangelisti deduce violazione e falsa applicazione del

combinato disposto degli artt. 1125 e 1126 c.c., essendo assimilabile, se non identica, la fattispecie oggetto di causa (piazzale condominiale avente funzione di piano di calpestio pedonale per l'accesso all'edificio e di copertura dei locali sottostanti di proprietà esclusiva, adibiti a garages) a quella del lastrico solare o della terrazza a livello, le cui spese sono regolate dall'art. 1126 c.c., e non invece a quella del solaio intermedio tra due piani, disciplinata dall'art. 1125 c.c.

Ritenuto 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, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente e i controricorrenti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

In via pregiudiziale, devono rigettarsi le eccezioni dei controricorrenti di inammissibilità del ricorso per nullità della procura e difetto di legittimazione processuale. Innanzitutto, è consolidato l'orientamento di questa Corte secondo cui l'amministratore di condominio, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, può resistere all'impugnazione di una deliberazione assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, giacché l'esecuzione e la difesa delle delibere dell'assemblea rientra nell'ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c. (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260). L'amministratore di condominio può poi conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che rientrano nell'ambito delle proprie attribuzioni (Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865). E' quanto qui avvenuto col rilascio della procura a margine del ricorso per cassazione dai due

amministratori dei distinti Lotti I e II del Supercondominio Palazzo Evangelisti, indicati nominativamente nell'epigrafe dell'atto e nel mandato, e già individuati quali rappresentanti pure in grado di appello, senza che risulti che vi fosse stata contestazione nelle fasi di merito in ordine al collegamento dei due amministratori con il condominio, in rappresentanza dei quali dichiaravano di agire in giudizio, e quindi con riguardo alla fonte di tale allegato potere di rappresentanza. Soltanto in questa sede i controricorrenti adombrano genericamente l'esistenza di un diverso "amministratore del Supercondominio", la cui figura supporrebbe l'accertamento di fatto dei presupposti di cui al comma 3 dell'art. 67 disp. att. c.c. e sarebbe comunque limitata alla gestione ordinaria delle parti comuni.

Il provvedimento impugnato ha deciso la questione di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte e l'esame del motivo di ricorso non offre elementi per mutare l'orientamento stesso.

Come correttamente statuito dalla Corte d'Appello di Roma, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere al criterio previsto dall'art. 1126 c.c. (sul presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi, con l'uso esclusivo della stessa, determina la

necessità dell'inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, comma 2, c.c.; di tal che è fondata l'impugnativa della deliberazione assembleare dell'8 marzo 2005 proposta da P. [redacted] Av. [redacted], M. [redacted] A. [redacted], M. [redacted] A. [redacted] e V. [redacted] A. [redacted], avendo l'assemblea erroneamente posto le spese di rifacimento del piazzale a carico per un terzo del condominio e per due terzi degli attori, proprietari esclusivi del sottostante locale (così Cass., sez. VI-2, 16/05/2017, n. 12177; Cass., sez. II, 19/07/2011, n. 15841; Cass., sez. II, 05/05/2010, n. 10858; Cass., sez. II, 14/09/2005, n. 18194).

D'altro canto, anche nelle ipotesi in cui ad una terrazza a livello sia sottoposto un solo locale, ove le relative spese di manutenzione vengano regolate alla stregua dell'art. 1126 c.c., e non dell'art. 1125 c.c., si finisce per porre a carico dell'unico condomino "coperto" i due terzi della spesa di rifacimento, ovvero il doppio di quanto dovuto dall'utilizzatore esclusivo della terrazza, così vanificandosi la *ratio* dell'art. 1126 c.c.: tale norma, infatti, intende dare maggiore rilievo alla *utilitas* ricavabile dal bene ulteriore a quella insita nella generale funzione di copertura, sicché essa mira non soltanto a compensare il più rapido deterioramento del lastrico dovuto al diuturno calpestio sullo stesso, quanto soprattutto a non far gravare iniquamente sui soli condomini, ai quali il lastrico serve da copertura, una spesa che avvantaggia in maniera particolare chi da esso è in grado di trarre altri e diversi vantaggi. Pertanto, in caso comunque di riparazione di terrazza a livello sovrastante un'unica unità immobiliare, ovvero un unico piano, si rende plausibile un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., in maniera da dare pari incidenza alle

funzioni di separazione in senso orizzontale, di sostegno e di copertura svolte dalla *res*.

Il ricorso va perciò rigettato e il Supercondominio ricorrente va condannato a rimborsare ai controricorrenti P. [redacted] e A. [redacted], M. [redacted] e M. [redacted] le spese del giudizio di cassazione, mentre non occorre provvedere al riguardo dell'intimata V. [redacted] A. [redacted], che non ha svolto attività difensiva.

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

P. Q. M.

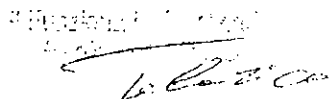
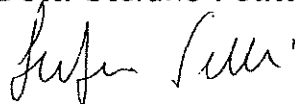
La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 9 giugno
2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **14 SET. 2017**

Corte di Cassazione - copia non ufficiale