

Civile Sent. Sez. 2 Num. 35794 Anno 2021

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 22/11/2021

### **SENTENZA**

sul ricorso 23156-2016 proposto da:

RAVERA GIORGIO GIANDOMENICO, rappresentato e difeso  
dall'avvocato PIETRO PIRODDI;

**- ricorrente -**

### **contro**

CONDOMINIO CONSOLATA, VIA GHIONE 13 – VIA BARETTI  
5/15, AQUI TERME, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA  
DEL POPOLO 18, presso lo studio dell'avvocato MARIA ELENA  
RIBALDONE, che lo rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato VALERIO GIUSEPPE FERRARI;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 449/2016 della CORTE D'APPELLO di  
TORINO, depositata il 18/03/2016;

1784/21

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 01/07/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;  
viste le conclusioni motivate, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale CORRADO MISTRI, il quale ha chiesto il rigetto del ricorso;  
lette le memorie presentate dalle parti.

### **FATTI DI CAUSA**

Giorgio Giandomenico Ravera ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 449/2016 della Corte d'appello di Torino, pubblicata il 18 marzo 2016.

Resiste con controricorso il Condominio Consolata di via Ghione n. 13, via Baretto n. 5/15, di Acqui Terme.

La Corte d'appello, respingendo il gravame avanzato da Giorgio Giandomenico Ravera contro la sentenza resa in primo grado in data 19 aprile 2013 dal Tribunale di Acqui Terme, ha confermato il rigetto della impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta dal condomino Ravera con riguardo alle delibere assembleari approvate dal Condominio Consolata il 6 aprile 2004, il 17 maggio 2004 ed il 17 giugno 2004, nonché a "numerose altre delibere" a partire dagli anni '90, perché le stesse ripartivano spese a carico dell'immobile dell'attore adibito ad officina, pur essendo tale unità immobiliare "estranea al Condominio". La Corte d'appello ha affermato che: "non si versa in ipotesi di litisconsorzio necessario", "stante la natura di accertamento della domanda proposta dal Ravera"; l'analisi dei titoli prodotti (rogiti Notaio Santi del 1962 e del 1964, certificato di abitabilità del 5 dicembre 1963, regolamento di condominio del 2 luglio 1964, successione di Giorgio Ravera al padre del 1974) lascia acclarata

l'appartenenza della proprietà Ravera al Condominio Consolata; il costruttore Orione non aveva riservato a sé la proprietà dell'area su cui era stata realizzata l'officina; non era rilevante che il regolamento del 1974 individuasse l'officina quale confine del cortile interno condominiale, sia perché il medesimo regolamento non rileva ai fini dell'accertamento dominicale, sia perché l'officina era, appunto, proprietà esclusiva; il Ravera era decaduto dall'impugnazione ex art. 1137 c.c. con riguardo alle delibere dal 1994 al 2003, essendo le stesse annullabili e non nulle, mentre le delibere del 6 aprile 2004 e del 17 giugno 2004 avevano correttamente accollato al Ravera le spese di sostituzione della caldaia, giacché tenuto a contribuire agli oneri di conservazione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento.

Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

I. Il primo motivo di ricorso di Giorgio Giandomenico Ravera denuncia la nullità della sentenza per violazione degli artt. 132 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., avendo la Corte di Torino motivato per relationem senza dar conto né confutare i motivi di appello.

I.1. Il primo motivo di ricorso denota profili di inammissibilità ed è comunque infondato.

I.1.1. La censura è basata sulle deliberazioni dell'assemblea condominiale e sui titoli di proprietà allegati, facendo rinvio ai documenti prodotti e richiamando gli atti difensivi delle pregresse fasi di merito, ma omette di indicare specificamente il contenuto degli stessi ai fini dell'ossequio all'onere di

specificità imposto dall'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., e si riduce ad una critica generica della sentenza impugnata.

La nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c. va comunque esclusa, in quanto la motivazione prescelta dalla Corte di Torino contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione.

La sentenza pronunciata in sede di gravame è, del resto, legittimamente motivata "per relationem" purché il giudice d'appello, facendo proprie le argomentazioni del primo giudice, esprima, sia pure in modo sintetico, come avvenuto nella specie, le ragioni della conferma della pronuncia in relazione ai motivi di impugnazione proposti, sì da consentire, attraverso la parte motiva di entrambe le sentenze, di ricavare un percorso argomentativo adeguato e corretto, ovvero purché il rinvio sia operato sì da rendere possibile ed agevole il controllo, dando conto delle argomentazioni delle parti e della loro identità con quelle esaminate nella pronuncia impugnata (Cass. Sez. 1, 19/07/2016, n. 14786; Cass. Sez. U, 16/01/2015, n. 642).

II. Il secondo motivo di ricorso allega la violazione o falsa applicazione degli artt. 1100, 1117 e 1117 bis c.c. Si assume che l'officina sorge su una porzione di terreno staccata dalla rimanente parte del Condominio Consolata, divisa da un'area cortilizia, coperta da un altro tetto e senza usufruire dei servizi comuni. Si contrappone che il costruttore Orione si era riservato una parte di sedime sulla quale venne poi edificata l'officina venduta al Ravera, risultando errata al riguardo l'affermazione contraria della Corte d'appello. Vengono richiamati mediante integrale rinvio alle produzioni documentali compiute nei gradi di merito gli atti notaio Santi del 6 settembre 1962 ed il regolamento condominiale del 2 luglio

1964, ribadendo che si tratta di immobili strutturalmente indipendenti.

II.1. Il secondo motivo di ricorso è inammissibile.

II.1.1. La censura è articolata come violazione e falsa applicazione degli artt. 1100, 1117 e 1117 bis c.c. (norma quest'ultima non applicabile nella specie *ratione temporis*) ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Questo vizio esige che sia prospettata l'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una determinata previsione normativa, implicante un problema interpretativo della stesse, oppure la sussunzione della fattispecie concreta in una qualificazione giuridica che non le si addice, perché la fattispecie astratta prevista dalla norma indicata non è idonea a regolarla, oppure l'aver tratto dalla norma, in relazione alla fattispecie concreta, conseguenze giuridiche che ne contraddicono la pur corretta interpretazione.

II.1.2. In realtà, il secondo motivo di ricorso è volto dichiaratamente a sostenere l'erroneità dell'accertamento di fatto operato dalla Corte d'appello, secondo il quale il costruttore del complesso condominiale non aveva riservato a sé la proprietà dell'area su cui era stata costruita l'officina, ed aveva, anzi, dapprima eretto e poi alienato la stessa insieme alle altre unità immobiliari facenti parte del Condominio Consolata. In tal modo, il ricorrente allega un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa, questione che è esterna all'esatta interpretazione dell'art. 1117 c.c. e inerisce alla tipica valutazione di fatto del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità se non nei limiti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., il che avrebbe imposto al ricorrente di denunciare, piuttosto, nel rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, nn. 4 e 6, e 369,



secondo comma, n. 4, c.p.c., l'omesso esame di un fatto storico, risultante dal testo della sentenza o dagli atti processuali, oggetto di discussione tra le parti e avente carattere decisivo ai fini di un esito diverso della controversia.

II.1.3. Non può poi mancare di evidenziarsi che, nel giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c., quale quello in esame, la questione dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, ovvero della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominalità ex art. 1117 c.c., può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio ai sensi dell'art. 1137 c.c. nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione quali legittimati passivi di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 21/02/2020, n. 4697; Cass. Sez. 2, 31/08/2017, n. 20612). Perché la questione della appartenenza, o meno, al Condominio Consolata possa assumere la forza del giudicato, occorre la "esplicita domanda di una delle parti", necessaria, ai sensi dell'art. 34 c.p.c., per la trasformazione della questione pregiudiziale in causa pregiudiziale, ed eventualmente desumibile anche dalla semplice richiesta di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini (arg. da Cass. Sez. 3, 02/08/2000, n. 10130; Cass. Sez. 3, 06/02/1982, n. 696).

II.1.4. Il ricorrente, in ogni caso, nel secondo motivo esprime critiche anche sprovviste di evidente decisività ai fini della cassazione della sentenza impugnata.



La causa verte, per quanto accertato in fatto, su di un'officina adiacente ad un cortile compreso nel Condominio Consolata ed eretta essa stessa su un'area esterna contigua al fabbricato. La sentenza impugnata ha ritenuto l'officina compresa nel complesso condominiale. Per consolidata interpretazione giurisprudenziale, viene inteso, allora, come cortile, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, o che abbia anche la sola funzione di consentirne l'accesso (Cass. Sez. 2, 15/02/2018, n. 3739; Cass. Sez. 2, 02/08/2010, n. 17993; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14559; Cass. Sez. 2, 29/10/2003, n. 16241). La presunzione legale di comunione, stabilita dall'art. 1117 c.c., si reputa inoltre operante anche nel caso di cortile strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di più edifici limitrofi ed autonomi, tra loro non collegati da unitarietà condominiale (così, ad esempio, Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14559; Cass. Sez. 2, 24/05/1972, n. 1619). L'individuazione delle parti comuni di un condominio edificio, come appunto i cortili, risultanti dall'art. 1117 c.c., non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (cfr. Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7449). Nella specie, avrebbe costituito accertamento preliminare decisivo quello volto, mediante apposito apprezzamento di fatto, a verificare l'obiettivo destinazione primaria del cortile di causa a dare aria, luce ed accesso sia al servizio delle unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale sia all'officina del Ravera. Tale preliminare verifica occorre per dire applicabile, o meno, la disciplina del condominio degli edifici, di



cui agli artt. 1117 c.c. e ss., con riguardo al rapporto corrente fra l'edificio del Condominio Consolata e l'officina Ravera ponendo attenzione al momento della formazione del condominio stesso. Una volta verificata, in ragione della relazione di accessorietà tra i beni, l'applicabilità dell'art. 1117 c.c., occorre individuare, per superare eventualmente la presunzione di condominialità, quel determinato titolo che aveva dato luogo alla formazione del condominio per effetto del primo frazionamento del complesso in proprietà individuali. Non è perciò dirimente il riferimento ai vari titoli di acquisto fatto in ricorso, né quello inerente al Regolamento del 1964, non costituendo il regolamento di condominio un titolo di proprietà, ove non si tratti di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (cfr. Cass. Sez. 2, 03/05/1993, n. 5125; Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012).

III. Il terzo motivo di ricorso di Giorgio Giandomenico Ravera denuncia la nullità della sentenza per omessa pronuncia sui punti 18 e 19 dell'appello. La censura espone la critica portata al riguardo contro la sentenza di primo grado, che aveva ritenuto che il condomino avrebbe dovuto lamentare dapprima l'erroneità o la mancata applicazione delle tabelle.

III. 1. Il terzo motivo di ricorso è inammissibile, in quanto la Corte d'appello ha pronunciato al riguardo, ribadendo, proprio in relazione alle doglianze di cui ai punti 18 e 19 del gravame, la distinzione fra delibere nulle ed annullabili e la necessità di impugnare le tabelle, se ritenute erronee. Il senso ritraibile dalla motivazione espressa dalla Corte d'appello è quello che, ove le tabelle millesimali recano un errore, occorre dapprima





chiedere la revisione delle stesse, non potendo affermarsi ex post l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore, il che provocherebbe correlate pretese restitutorie relative alle ripartizioni delle spese medio tempore operate (arg. da Cass. Sez. 2, 24/02/2017, n. 4844; Cass. Sez. 3, 10/03/2011, n. 5690; Cass. Sez. U, 30/07/2007, n. 16794).

IV. Il quarto motivo di ricorso di Giorgio Giandomenico Ravera denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1123 e 11135 n. 2 c.c., sostenendosi la nullità (e non l'annullabilità) delle delibere che avevano attribuito spese di conservazione e di godimento di parti non comuni all'officina del ricorrente. La censura richiama numerosi verbali di assemblea contenenti riparti di spesa, prodotti davanti al Tribunale di Acqui Terme, per inferirne che l'assemblea avesse erroneamente accollato al Ravera oneri di contribuzione per beni o servizi non riferibili alla sua proprietà.

IV.1. Il quarto motivo di ricorso è infondato, alla luce del principio da ultimo precisato in Cass. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839, secondo cui 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), 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'art. 1137, comma 2, c.c.

V. Il quinto motivo di ricorso di Giorgio Giandomenico Ravera deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 1123 e 1135 c.c., avendo le delibere 6 aprile 2004, il 17 maggio 2004 ed il 17 giugno 2004 posto a carico del Ravera posto a carico le spese di sostituzione della caldaia benché l'officina fosse priva dell'impianto di riscaldamento, ed anzi estranea al condominio.

V.1. Il quinto motivo di ricorso è infondato.

La censura parte dal presupposto, già disatteso nel decidere sul secondo motivo di ricorso, che la proprietà Ravera fosse estranea al Condominio Consolata, ovvero dalla considerazione fattuale, comunque non accertabile in sede di legittimità mediante denuncia di violazione o falsa applicazione di norma di diritto, che la stessa unità immobiliare del Ravera fosse strutturalmente impossibilitata a fruire dell'impianto di riscaldamento condominiale. Non è, viceversa, decisiva la circostanza che l'officina del Ravera fosse "sprovvista dell'impianto di riscaldamento", atteso che il condomino che non voglia collegarsi all'impianto centrale è comunque obbligato a pagare le spese di conservazione dello stesso (quali, ad esempio, proprio quelle per la sostituzione della caldaia), atteso che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale il predetto potrà comunque, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare (Cass. Sez. 2, 31/08/2020, n. 18131; Cass. Sez. 2, 29/03/2007, n. 7708).

VI. Il ricorso deve, pertanto, essere rigettato e, in ragione della soccombenza, il ricorrente va condannato a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione, nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 5.500,00, 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. 115 del 2002, 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.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 1° luglio 2021.

-----