

Civile Sent. Sez. 2 Num. 28611 Anno 2022

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: FALASCHI MILENA

Data pubblicazione: 03/10/2022

## **S E N T E N Z A**

sul ricorso proposto da

GIOVANNINI LUCARINI, CARLO LUCARINI, LAURA LUCARINI, PAOLA SIMONI, COSTANTINO GENANGELI, PAOLO GENANGELI e LUISA VANGI, elettivamente domiciliati in Roma, via Paolo Emilio n. 7 presso lo studio dell'Avvocato GIUSEPPE PERICA, che li rappresenta e difende;

**- ricorrenti -**

**contro**

CONSORZIO LE VILLE DI NEMI, in persona del Presidente pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, via D. Chelini n. 5

presso lo studio dell'Avvocato FABIO VERONI, rappresentato e difeso dall'Avvocato ALDO ROSSETTI;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 6783/2016 della Corte di Appello di Roma, pubblicata e notificata l'11 novembre 2016;

udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 17 febbraio 2022 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

letta la relazione del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Alessandro Pepe, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato il 2 gennaio 2004, GIOVANNI LUCARINI, PAOLO GENANGELI, COSTANTINO GENANGELI, LUISA VANGI, PAOLA SIMONI, CARLO LUCARINI E LAURA LUCARINI, evocavano dinanzi al Tribunale di Velletri il CONSORZIO "LE VILLE DI NEMI" al fine di far accertare il legittimo esercizio del diritto recesso da parte dei consorziati attori e, per l'effetto, dichiarare lo scioglimento del vincolo consortile, con conseguente insussistenza dell'obbligo dei medesimi di partecipare alla spese di gestione dei beni comuni; in via subordinata dichiarare (ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.) lo scioglimento del vincolo condominiale e consortile per le strutture ed i servizi forniti dal Consorzio, con costituzione di condomini separati ed indipendenti tra la proprietà degli attori ed il Consorzio; in via ulteriormente gradata disporre l'applicazione dei criteri di ripartizione delle spese tra i consorziati ai sensi degli artt. 1101 comma 2 e 1123 commi 2 e 3 c.c., con ripristino del criterio di ripartizione basato sui metri cubi, previa dichiarazione di nullità della delibera consortile (del 21 giugno 1968) e, per l'effetto, dichiarare gli attori non tenuti a partecipare alle spese di manutenzione dei rami interni delle strade consortili nonché della manutenzione degli alberi.

Costitutosi in giudizio il CONSORZIO, il Tribunale di Velletri, disposta CTU, con sentenza n. 950/08, rigettava tutte le domande, escludendo la

facoltà di recesso dei consorziati per non essere la stessa prevista nello statuto, né nell'atto costitutivo del Consorzio e non trovando applicazione la facoltà di recesso ex art. 24 c.c. anche in ragione del combinato disposto degli artt. 1118, comma 2 e 1104 c.c.

Sul gravame interposto dai LUCARINI, dalla SIMONI, dalla VANGI e dai GENANGELI, la Corte di appello di Roma, nella resistenza del CONSORZIO appellato, con sentenza n. 6783/2016, rigettava l'appello e confermava la sentenza di primo grado.

Affermava, in particolare, la Corte di merito che nei consorzi di urbanizzazione finalizzati alla gestione di beni comuni, quali la costruzione, la manutenzione di strade, la distribuzione di acqua e di energia elettrica, andava esclusa la possibilità del recesso degli associati se non per effetto del trasferimento a terzi del diritto di proprietà sugli immobili, in applicazione dell'art. 1118 c.c.

Ebbene, la Corte di appello di Roma riteneva illegittimo il recesso dei consorziati accertato che questi ultimi erano ancora proprietari degli immobili di loro pertinenza e che i servizi offerti dal CONSORZIO (meglio specificati nell'art. 2 dello Statuto) riguardavano beni usufruiti in parte dagli stessi appellanti; del resto l'attività del CONSORZIO "LE VILLE DI NEMI" era anche quella di preservare e conservare detti beni.

Ciò posto, il giudice del gravame considerava irrilevante la CTU espletata nel corso del giudizio di primo grado, la quale evidenziava il minor utilizzo dei beni comuni da parte dei consorziati appellanti.

Per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Roma, GIOVANNI LUCARINI, CARLO LUCARINI, LAURA LUCARINI, PAOLA SIMONI, COSTANTINO GENANGELI, PAOLO GENANGELI e LUISA VANGI propongono ricorso fondato su quattro motivi, cui resiste il CONSORZIO "LE VILLE DI NEMI" con controricorso.

In prossimità della pubblica udienza è stata depositata dal Sostituto Procuratore, dott. Alessandro Pepe, relazione con la quale ha rassegnato le conclusioni nel senso del rigetto del ricorso.

I ricorrenti hanno curato il deposito di due memorie ex art. 378 c.p.c.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo i ricorrenti denunciano, ex art. 360 comma 1 n. 4 c.p.c., violazione degli artt. 132 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. per motivazione apparente, non avendo il giudice del gravame considerato, oltre all'insussistenza di un vincolo di accessorietà tra i beni di proprietà individuale dei consorziati e le strutture del Consorzio, anche la mancata fruizione dei servizi consortili, circostanza quest'ultima che li avrebbe legittimati a richiedere di essere esentati dal pagamento dei contributi consortili.

Nel dettaglio, dalla CTU espletata in primo grado risulterebbe, ad avviso dei ricorrenti, l'assenza di qualsivoglia collegamento tra le abitazioni dei consorziati e le strade interne al Consorzio, avendo le unità immobiliari l'accesso diretto dalla via pubblica. A sostegno della loro tesi, i ricorrenti affermano – inoltre - che le loro abitazioni non sarebbero nemmeno allacciate alla fognatura, né alla condotta idrica del Consorzio e che la rete elettrica e il gas sarebbero del tutto indipendenti dallo stesso.

Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano, ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c., l'omesso esame di un fatto "secondario" decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, con riferimento alla mancata valutazione della CTU espletata in primo grado, che confermerebbe il mancato utilizzo da parte dei ricorrenti dei beni comuni e dei servizi del Consorzio, nonché l'assenza di un collegamento funzionale tra le proprietà degli stessi e le strutture della controparte.

Con il terzo motivo i ricorrenti lamentano, ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., la violazione degli artt. 1104, 1117, 1118 e 24 c.c., stante la totale assenza della relazione di accessorietà tra le proprietà individuali dei ricorrenti e le strutture interne del comprensorio, con conseguente insussistenza dell'obbligo del pagamento degli oneri consortili.

I ricorrenti sostengono che, della totalità dei lotti del Consorzio, solo il 90% si troverebbe nella condizione di non poter fare a meno delle strutture interne del comprensorio, quali strade, gli impianti fognari, idrici – elettrici ed i servizi manutentivi, mentre il restante 10%, essendo posto sul margine esterno dell'area consortile, avrebbe una totale indipendenza

dalle anzidette strutture poste al solo servizio - necessario ed irrinunciabile - della "frazione maggioritaria interna".

Ebbene, ad avviso dei ricorrenti, posta l'inoperatività degli artt. 1117 e 1118 c.c. stante le peculiarità dei loro lotti, la questione relativa alla disciplina applicabile ai fini dell'affermazione dell'esito liberatorio del recesso unilaterale diventerebbe solo una questione marginale. Nell'ottica dei ricorrenti, infatti, la dichiarazione di recesso, verbalizzata nell'assemblea del luglio 97 e sottoscritta dalla quasi totalità degli "esterni", esprimerebbe la rinuncia ai diritti eventualmente spettanti sulle opere comuni realizzate dal Consorzio, a norma degli artt. 1104 e 37 c.c. I motivi di ricorso, da trattare congiuntamente in quanto intrinsecamente connessi, vanno respinti.

Osserva il Collegio che i consorzi di urbanizzazione - consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi- sono figure atipiche, nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realtà, derivante dal vincolo di accessorietà necessaria sussistente tra gli impianti o servizi curati dal consorzio e le singole unità immobiliari incluse nel comprensorio edilizio (cfr Cass. n. 4125 del 2003). Sicché - secondo la giurisprudenza risalente - l'obbligo di contribuire alle spese relative alla manutenzione, conservazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione sui beni comuni discende dalla titolarità del diritto di proprietà dei consorziati, a prescindere da una loro manifestazione di volontà di assunzione di tali obblighi (in tal senso, Cass. n. 4125/2003, cit. ; Cass. n.28492 del 2005; più di recente, Cass. n. 18939 del 2016). A siffatto orientamento si affianca altro più recente - da preferire secondo questo Collegio - in virtù del quale, in tema di consorzi di urbanizzazione, l'obbligo dell'associato di provvedere al pagamento degli oneri consortili discende non già dall'essere proprietario e, dunque, da un'obbligazione propter rem atipica, ma dall'apposizione del vincolo nel regolamento contrattuale e nel contratto di acquisto, con relativa accettazione della convenzione da parte del proprietario associato che è tenuto al

pagamento degli oneri consortili per la sua volontaria adesione al contratto aperto, per effetto del quale il consorzio è stato costituito (Cass. n. 1468 del 2021; Cass. n. 14440 del 2019).

In altri termini, secondo quest'ultimo orientamento giurisprudenziale, in tema di consorzi di urbanizzazione, deve ritenersi pienamente lecito il meccanismo di adesione al consorzio predisposto dall'autonomia privata e che si attua attraverso la semplice stipulazione del contratto di compravendita di una unità immobiliare ricadente nel comprensorio, essendo tale adesione — alla quale si ricollega l'assunzione dei corrispondenti obblighi dell'aderente — contemplata sia da una clausola statutaria, che implica il preventivo assenso degli altri proprietari di immobili partecipanti al consorzio, sia dallo stesso atto di trasferimento immobiliare, espressione della volontà di partecipare al consorzio del nuovo acquirente (Cass. n. 18560 del 2016; Cass. n. 14440/2019, cit.; Cass. n. 1468/2021, cit.).

Nella specie, ciò che rileva ai fini della decisione non è tanto la natura dell'obbligazione consortile, ma la legittimità o meno del recesso esercitato dai consorziati c.d. esterni, questione che involge un'indagine sulla disciplina da applicare al caso de quo.

A tal proposito, va ribadito che il consorzio costituito tra proprietari di immobili per la manutenzione di strade ed opere comuni costituisce una figura atipica e, come tale, il rapporto è disciplinato anzitutto dalle pattuizioni contenute nell'atto costitutivo e nello statuto del consorzio. Qualora — invece — manchi una disciplina specifica, sono applicabili le disposizioni più confacenti alla regolamentazione degli interessi coinvolti dalla controversia che — nel caso in cui il consorzio abbia ad oggetto la gestione dei beni e dei servizi comuni di una zona residenziale — devono individuarsi nelle norme riguardanti il condominio (Cass. n. 286 del 2005).

Ne deriva che il recesso del consorziato diretto alla liberazione dall'obbligo contributivo, in assenza di specifica previsione statutaria, non è disciplinato dall'art. 1104 c.c., che consente l'"abbandono liberatorio" nella comunione, bensì dall'art. 1118 c.c. che lo vieta nel condominio,

tenuto conto del nesso funzionale tra i beni di proprietà comune e i beni di proprietà esclusiva (Cass. n. 20989 del 2014; Cass. n. 27634 del 2018).

Ebbene, nella specie la Corte di merito, in mancanza di diversa regolamentazione statutaria concernente il diritto di recesso e stante il rinvio di cui all'art. 22 dello Statuto alla disciplina condominiale, ha applicato la disciplina condominiale di cui all'art. 1118 c.c., rilevando in particolare che, pur prevedendo lo statuto del Consorzio resistente un tempo di durata (31.12.2000) dello stesso, ai sensi dell'art. 3 dello Statuto, era comunque necessaria una sua proroga sino al trasferimento al Comune di Genzano e Nemi delle strade di PR e dei passaggi privati, trasferimento che non si era mai verificato e rispetto al quale non era stata sollevata alcuna contestazione.

In sostanza, a prescindere dalla natura giuridica delle obbligazioni dei consorziati e dall'entità dell'utilizzazione dei beni e servizi comuni da parte dei consorziati, ben ha fatto il giudice del gravame a ritenere inefficace il recesso dagli stessi esercitato, tenuto conto della disciplina convenzionale che – peraltro – rinviava alle norme sul condominio per quanto non espressamente regolato.

Né può dirsi che ricorra l'ipotesi di omessa pronuncia dal momento che la Corte distrettuale ha comunque accertato che i servizi offerti dal Consorzio (meglio specificati nell'art. 2 dello Statuto) riguardavano beni "usufruiti in parte dagli stessi appellanti", come del resto emerso dalla stessa CTU.

Con il quarto motivo i ricorrenti lamentano, ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1123 c.c. per non aver la Corte di merito accolto l'appello sotto il profilo della minima partecipazione agli oneri consortili, a fronte del minimo utilizzo dei beni e servizi comuni da parte degli stessi.

Il motivo non può trovare ingresso.

Quanto alla ripartizione delle spese consortili, va in primo luogo rilevato che la delibera del 1968 – evocata dai ricorrenti nella conclusione dell'atto introduttivo del giudizio in quanto modificativa dei termini del riparto delle

spese, originariamente basato sui metri cubi - non risulta essere stata impugnata prima dell'inizio del presente giudizio e che i ricorrenti nulla riferiscono in merito alle attuali modalità di ripartizione delle spese stabilite dal regolamento consortile e nella stessa delibera invocata. Da ciò si desume comunque l'esistenza di una previsione di natura negoziale, con conseguente inoperatività della disciplina condominiale per i principi sopra esposti.

Per completezza argomentativa occorre, inoltre, rilevare che le modifiche concernenti la ripartizione delle spese consortili devono essere approvate secondo le modalità previste dallo statuto o dall'atto costitutivo del Consorzio (le quali, peraltro, non vengono minimamente indicate nel caso di specie), non avendo i consorziati la facoltà di modificare unilateralmente le condizioni contrattuali. Né tantomeno i ricorrenti invocano un mutamento delle circostanze rispetto a quelle esistenti al momento della costituzione del Consorzio o dell'approvazione della delibera del 1968, tale da giustificare una diminuzione nel *quantum* delle obbligazioni consortili.

In conclusione il ricorso va rigettato.

Ne consegue la condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese sostenute dal controricorrente nel presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è stato rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti in solido, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la stessa impugnazione integralmente rigettata, se dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso;

condanna i ricorrenti in solido alla rifusione in favore del controricorrente Consorzio delle spese di legittimità che liquida in complessivi euro 4.300,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie nella misure del 15% e agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, inserito della L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti in solido, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Cassazione, il 17 febbraio 2022.