Civile Sent. Sez. 2 Num. 10586 Anno 2019
Presidente: MANNA FELICE
Relatore: SCALISI ANTONINO
Data pubblicazione: 16/04/2019

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso 11344-2015 proposto da:

LOCATELLI DONATELLO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DEI COLLI PORTUENSI 536, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCA LUISA REVELLI, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati PAOLO TATEO, WALTER VOLTAN;

2018

3864

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI MILANO VIALE CA' GRANDA 16/B, rappresentato e difeso dall'avvocato GIOVANNI FERRARIO;

CENTRALE IMMOBILIARE SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata

in ROMA, VIA FRATTINA 41, presso lo studio dell'avvocato MUSUMECI GIUSEPPE che la rappresenta e difende;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 4386/2004 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 04/12/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/12/2018 dal Consigliere ANTONINO SCALISI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale STEFANO VISONA' che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato TATEO Paolo, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso e della memoria;

udito l'Avvocato CECI Filippo con delega depositata in udienza dell'Avvocato MUSUMECI Giuseppe, difensore della resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso e l'accoglimento del proprio controricorso.;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Fatti di causa

Con atto di citazione, notificato il 9 aprile 2004, Donatello Locatelli proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 595/2004 con il quale il Tribunale di Milano, su ricorso del Condominio 16/b di Milano, gli aveva ingiunto di pagare la somma complessiva di €. 7.720,21 a titolo di spese condominiali, risultanti dal rendiconto consuntivo 2002, e dal bilancio preventivo 2003, approvati dall'assemblea condominiale del 16 luglio 2003.

L'opponente, assumendo di avere sempre adempiuto, per la sua quota, gli obblighi contributivi condominiali, eccepiva la nullità delle deliberazioni assembleari approvate nell'adunanza del 16 luglio 2003, riguardanti il rendiconto consuntivo delle spese 2002 e la relativa ripartizione e l'approvazione del preventivo delle spese 2003. Con lo stesso atto, Donatello Locatelli conveniva nel medesimo giudizio di opposizione, oltre il Condominio richiedente, anche la società Alfa s.r.l., da cui aveva acquistato la porzione immobiliare a cui si riferivano le spese deliberate dall'assemblea. Nei confronti della società Alfa, Donatello Locatelli domandava di accertare l'insussistenza di ogni proprio debito, dichiarando, in ogni caso l'obbligo, della società Alfa s.r.l. di manlevarlo da ogni maggior debito.

Si costituivano in giudizio sia il Condominio sia la società Alfa s.r.l., contestando ogni domanda proposta da Donatello Locatelli.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

In corso di causa l'Amministratore del Condominio, per agevolare una definizione transattiva, depositava una analitica rielaborazione dei dati contabili su base temporanea, riguardanti il rapporto bilaterale tra Donatello Locatelli e la società Alfa s.r.l., indicando la quota di competenza della società Alfa fino alla data di cessione della porzione immobiliare acquistata da Locatelli.

Istruita la causa il Tribunale di Milano, con sentenza n. 1006/2010, dell'11 gennaio 2010 rigettava le domande di Donatello Locatelli e lo condannava al rimborso delle spese legali nei confronti del Condominio, compensava le spese nel rapporto con la società Alfa.

Avverso questa sentenza interponeva appello Donatello Locatelli, chiedendo la riforma integrale della sentenza..

Si costituivano il Condominio di viale Ca Granda n. 16/b in Milano e la società Centrale Immobiliare S.p.A., incorporante per fusione della società Alfa S.r.l., con sperati atti, chiedendo che L'appello fosse dichiarato inammissibile o fosse rigettato nel merito. Il Condominio proponeva, a sua volta, appello incidentale.

La Corte di Appello di Milano, con sentenza n. 4386 del 2014 rigettava l'appello principale ed accoglieva l'appello incidentale. Secondo la Corte distrettuale l'appello non poteva essere accolto perché i motivi di opposizione riproposti in appello da Locatelli riguardavano tanto la corretta applicazione dei criteri di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ripartizione delle spese condominiali quanto il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, vizi che il Locatelli avrebbe dovuto far valere mediante l'impugnazione delle relative delibere entro trenta giorni dalla comunicazione delle deliberazioni approvate dall'assemblea condominiale. L'appello incidentale con il quale il Condominio lamentava la errata liquidazione delle spese giudiziali, andava accolto perché la sentenza di primo grado non aveva, come avrebbe dovuto fare, le tariffe previste dal DM 8 aprile 2004 n. 127.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da Locatelli Donatello con ricorso affidato a due motivi. Il Condominio il Viale Ca Granda di Milano e la società Alfa adesso Centrale Immobiliare spa, hanno resistito controricorsi autonomi. In prossimità dell'udienza pubblica le parti hanno depositato memorie.

Ragioni della decisione.

1.= Con il primo Motivo Locatelli Donatello lamenta falsa applicazione dell'art. 345 cod. proc. civ. (in relazione all'art. 360 n. 4 cod. proc. civ.) nonché violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. (in relazione all'art. 360 n. 4 cod. proc. civ.. Inesistenza delle delibere impugnate. Ad un tempo falsa applicazione dell'art. 1137 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., nonché violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 n. 4 cod. proc. civ.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1.1.= Il motivo è infondato.

Va qui osservato che il rapporto tra nullità ed inesistenza di un atto giuridico esprime uno snodo, storicamente, tra i più problematici dell'intera teoria dell'invalidità degli atti giuridici. Tuttavia, per quanto qui interessa è sufficiente evidenziare che un atto è giuridicamente inesistente se manca degli elementi "rudimentali" tale che non è possibile identificarlo o almeno identificare, strutturalmente, un atto giuridico. In tutti i casi in cui, invece, l'atto è strutturalmente identificabile, lo stesso può essere, eventualmente, nullo, cioè, tamquam non esset, improduttivo di effetti giuridici, o annullabile perché, per così dire, malformato. Solo un atto esistente può essere nullo o annullabile, come è anche vero che se un atto è nullo o annullabile vuol significare per sé stesso che è un atto "strutturalmente" esistente.

Questi principi sono stati osservati dalla Corte distrettuale dovendosi ritenere che, come emerge dalla sentenza e da quanto lamentato dallo stesso ricorrente, il caso in esame integrava gli estremi di una erronea verbalizzazione; e l'erronea verbalizzazione non consente, o esclude alla radice, che venga ipotizzata un'inesistenza della delibera.

1.2.= Ciò detto è conseguenziale ritenere che laddove la Corte distrettuale ha verificato che le delibere oggetto del presente giudizio non potevano considerarsi nulli ma tutt'al più annullabili,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ha, di per se, escluso che le delibere di che trattasi potessero dirsi inesistenti. La questione, dunque, posta dal ricorrente non ha ragion d'essere, perché l'inesistenza delle delibere è stata già esclusa dalla sentenza, avendo verificato che, comunque, le delibere di che trattasi potevano, tutt'al più, considerarsi annullabili e avrebbero dovuto essere impugnate nel termine di decadenza di trenta giorni di cui all'art. 1137 cod. civ.

Posto, dunque, che la sentenza impugnata ha escluso che le delibere di che trattasi fossero inesistenti, appare superflua e/o comunque, ridondante, l'affermazione secondo cui l'eccezione relativa all'inesistenza delle delibere oggetto del giudizio fosse inammissibile, perché avanzata oltre i termini processualmente consentiti e, cioè, solo con la memoria conclusionale, perché, superata dall'accertamento successivo secondo cui le delibere potevano tutt'al più ritenersi annullabili.

1.2.= E, comunque, oltre questa considerazione, va qui osservato che la Corte distrettuale non ha mancato di escludere esplicitamente l'inesistenza delle delibere oggetto del giudizio, laddove ha affermato "(...) che i motivi eccepiti da Donatello Locatelli non attengono ad una questione di nullità o di inesistenza giuridica delle deliberazioni assembleari contestate (...), il che val quanto dire che i vizi delle deliberazioni assembleari, denunciati dal Locatelli, non comportavano, per se stessi, la nullità o l'inesistenza delle deliberazioni di cui si dice.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

D'altra parte, la sentenza ha anche esplicitamente affermato che "(...) Nel caso in esame, i motivi di opposizione riproposti in appello da Donatello Locateli riguardano tanto la corretta applicazione dei criteri di ripartizione delle spese relative alla gestione e al funzionamento dell'impianto di riscaldamento - rispetto alle quali Donatello Locatelli ammette di dover contribuire almeno per una "minima parie"; quanto presenza di omissioni, imprecisioni o equivocità testuali nel verbale delle operazioni dell'assemblea. I motivi esposti si riferiscono a vizi e irregolarità che Donatello Locatelli avrebbe avuto l'onere di fare valere proponendo opposizione a norma dell'art. 1137 cod. civ. entro trenta giorni dalla comunicazione delle deliberazioni approvate dall'assemblea del Condominio e qui contestate. Ne consegue che i motivi di impugnazione della sentenza del Tribunale sono inammissibili e il loro esame deve giudicarsi precluso, non essendo stati tempestivamente fatti valere entro il termine di decadenza di trenta giorni stabilito dall'art. 1137 cod. civ. (...)".

1.3. = Correttamente, poi, la Corte distrettuale ha escluso che le deliberazioni di che trattasi fossero nulle. Come insegnano le SSUU di questa Corte di Cassazione con la sentenza n. 4806 del 2005, confermata e mai sparata da altre successive decisine, ha stabilito che debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini. Le delibere, comunque, invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. La giurisprudenza ha precisato successivamente che è solo annullabile la delibera con la quale erroneamente si applichi il criterio legale di riparto delle spese condominiali; diverso è il caso in cui consapevolmente

La Corte distrettuale ha seguito fedelmente tali principi e, contrariamente a quanto ritiene il ricorrente, ha escluso, come già si è detto, che i vizi denunciati da Donatello Lucatelli riguardassero una questione di nullità o di inesistenza giuridica delle deliberazioni assembleari contestate

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2.=Con il secondo motivo Donatello Locatelli lamenta erronea applicazione dell'art. 1137 cod. civ. (in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.) nonché di violazione degli artt. 1104 e 1123 cod. civ. (in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.) nonché di violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. (in relazione all'art. 360 n. 4 cod. proc. civ.). Secondo il ricorrente la Corte distrettuale erroneamente avrebbe rigettato le sue richieste in relazione al riparto delle spese di gestione dell'impianto di riscaldamento. Piuttosto la relativa delibera sarebbe nulla perché sarebbero state poste a suo carico oltre al contributo di conservazione dell'impianto, pacificamente dovuto, le spese d'uso per le porzioni immobiliari distaccate dall'impianto centralizzato.

2.1.= Anche questo motivo, per quanto non assorbito dal precedente è infondato.

E' affermazione ricorrente nella giurisprudenza di questa Corte che deve ritenersi nulla e non meramente annullabile, anche se assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1126 cod. civ., senza che i condomini abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso. La predetta nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 cod. civ., anche dal condomino che abbia partecipato all'assemblea esprimendo voto conforme alla deliberazione stessa (ex plurimis, Cass., sez. 2^, sentenza n. 5125 del 1993).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La delibera condominiale che abbia invece ripartito le spese in modo errato è annullabile.

Ora, nel caso in esame, stando a quanto evidenziato dallo stesso ricorrente, laddove evidenzia che la delibera assembleare aveva imputato allo stesso anche spese d'uso dell'impianto di riscaldamento, nonostante, avesse chiesto l'esenzione dalle spese d'uso, per due su tre porzioni immobiliari, per i quali aveva operato il distacco dal riscaldamento centralizzato, si denuncia un vizio di ripartizione, ma, non un vizio dei criteri legali di ripartizione, delle spese condominiali. Un vizio dunque che avrebbe dovuto essere fatto valere mediante impugnazione della relativa delibera entro il termine di decadenza di trenta gironi di cui all'art. 1137 cod. civ.

Correttamente, dunque, la sentenza impugnata ha ritenuto che nel giudizio de quo, relativo all'opposizione a decreto ingiuntivo azionato dal condominio per la riscossione delle quote condominiali, era preclusa la possibilità di far valere vizi della delibera condominiale, oltretutto, oltre il termine dei trenta giorni stabiliti dall'art. 1137 cod. civ.

In definitiva il ricorso va rigettato e il ricorrente in ragione del principio di soccombenza di cui all'art. 91 cod. proc. civ. condannato a rimborsare a ciascuna parte controricorrente le spese del presente giudizio di cassazione, che vengono liquidate con il dispositivo. Il Collegio dà atto che, ai sensi dell'art. 13

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

comma 1 quater del DPR 115 del 2002, sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente a rimborsare alla parte controricorrente, le spese del presente giudizio di cassazione che liquida, in €. 3.200,00 di cui €. 200,00 per esborsi, oltre spese generali pari al 15% del compenso ed accessori come per legge; dà atto che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002, sussistono i presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile di questa Corte di Cassazione il 13 dicembre 2018

Il Consigliere relatore

Il Presidente

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 16 APR. 2019

Corte di Cassazione - copia non ufficiale