

INTESTAZIONE

(OMISSIS)

FATTI DI CAUSA

Il ricorso investe come oggetto l'impugnazione della delibera assembleare del 9 dicembre 2011 del Condominio (Omissis), con cui erano state ripartite tra i condomini le spese relative a lavori di manutenzione straordinaria, inerenti, in particolare, ai parapetti dei balconi. Alcuni condomini si erano opposti a detta delibera dinanzi al Tribunale di Salerno per accertare la nullità o l'annullabilità della stessa, prospettando la violazione dei criteri di ripartizione delle spese comuni previsti dall'art. 1123 c.c. I ricorrenti avevano, tra l'altro, sostenuto che la somma di Euro 10.252,08 ripartita tra di loro riguardava lavori su beni comuni e non di proprietà esclusiva, come invece deliberato dall'assemblea. Inoltre, argomentavano la nullità della citata delibera per difetto del raggiungimento dell'unanimità nell'approvazione dei criteri di ripartizione delle spese.

Il menzionato Condominio si costituiva eccependo l'inammissibilità della domanda, poiché i ricorrenti, rappresentati in assemblea dal padre, non avevano manifestato dissenso, sostenendo la conformità dei criteri di riparto in quanto i parapetti dei balconi, oggetto della manutenzione, erano di proprietà esclusiva dei condomini.

Il Tribunale di Salerno accoglieva la domanda, annullando la delibera per difformità dei criteri di riparto dalle disposizioni dell'art. 1123 c.c.

Il suddetto Condominio proponeva appello, articolando due motivi: la carenza di legittimazione attiva dei condomini per mancata contestazione in assemblea e la corretta imputazione delle spese per i lavori, riferibili a parti di proprietà esclusiva.

La Corte di appello di Salerno accoglieva il gravame con la sentenza richiamata in epigrafe e riformava la pronuncia di primo grado, dichiarando la carenza di legittimazione attiva degli oppositori alla delibera.

La Corte territoriale motivava che, ai sensi dell'art. 1137 c.c., la legittimazione all'impugnazione di delibere annullabili spetta ai soli condomini assenti, dissenzienti o astenuti. Richiamando il verbale di assemblea del 9/12/2011, la stessa Corte salernitana rilevava che i condomini An.Ce., An.Gi. e An.Va., avevano partecipato per delega e approvato la delibera, senza formulare dissenso o astenendosi.

Hanno proposto ricorso per cassazione gli indicati condomini sulla base di tre motivi, illustrati da memoria (originariamente allegata come memoria 'ex art. 378 c.p.c.' all'istanza di fissazione dell'udienza, poi riproposta nei termini ex art. 380-bis 1 c.p.c.).

Ha resistito l'appellante Condominio con controricorso, depositando anche memoria.

Il consigliere delegato ha proposto di definire il ricorso ex art. 380-bis c.p.c. nel senso della sua inammissibilità. I ricorrenti ne hanno chiesto la decisione.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Il primo motivo di ricorso denuncia violazione degli artt. 1137 e 1123 c.c., sostenendo la nullità della deliberazione assembleare del 9/12/2011, in quanto i criteri di ripartizione delle spese comuni erano stati decisi a maggioranza e non con il consenso unanime dei condomini.

Il secondo motivo di ricorso denuncia omesso esame di un fatto decisivo, contestando l'affermazione della Corte di appello secondo cui la delibera era stata approvata all'unanimità dei presenti, poiché i condomini intervenuti non rappresentavano i millesimi totali. Si sostiene che la Corte abbia travisato i fatti e applicato erroneamente l'art. 1137 c.c.

Il terzo motivo di ricorso denuncia violazione degli artt. 1130 e 1131 c.c., sostenendo che l'amministratore non avrebbe potuto resistere in giudizio senza previa autorizzazione assembleare, trattandosi di una questione eccedente le sue normali attribuzioni.

2. - I tre motivi possono essere esaminati unitariamente per connessione.

Essi sono infondati. In primo luogo, si deve osservare che la legittimazione in tema di impugnazione di delibere assembleari condominiali spetta, dal lato attivo, ai condomini assenti dissenzienti o astenuti (Cass. n. 5611/2019) e, dal lato passivo, al Condominio in persona dell'amministratore, senza necessità di specifica autorizzazione assembleare (cfr., tra le molte, Cass. n. 7095/2017 e Cass. n. 23550/2020).

Nel caso di specie, i condomini oggi ricorrenti erano presenti all'assemblea a mezzo di rappresentante, che aveva votato in favore della delibera, approvata all'unanimità dai condomini presenti.

Quanto al merito, la Corte di appello ha ritenuto correttamente che la delibera impugnata si era limitata a ripartire concretamente le spese per un singolo intervento senza modificare i criteri generali di riparto, mantenendosi nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risultando quindi meramente annullabile e, in quanto tale, soggetta al termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c., rimasto pacificamente inosservato (sul punto si rinvia a Cass. SU 9839/2021, e a successive pronunce conformi, con cui è stato statuito che sono nulle le delibere che, a maggioranza, stabiliscono o modificano i criteri generali di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, 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.).

Ne segue specificamente che il primo e il terzo motivo sono da rigettare, così come lo è il secondo, poiché il fatto di cui esso lamenta l'omesso esame non è decisivo.

3. - La memoria della ricorrente, depositata in prossimità dell'adunanza camerale, non induce a conclusioni diverse.

4. - Il ricorso va, quindi, rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, con applicazione anche delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 93, co. 3 e 4, c.p.c. (anch'esse quantificate nei termini di cui in dispositivo), risultando la presente decisione conforme alla proposta formulata ai sensi dell'art. 380-bis, comma 1, c.p.c.

Inoltre, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater D.P.R. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera dei ricorrenti, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido fra loro, al pagamento, in favore del Condominio controricorrente, delle spese del presente giudizio, che si liquidano in Euro 2.700,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese generali, pari al 15% sui compensi, e agli accessori di legge.

Condanna, altresì, gli stessi ricorrenti, con vincolo solidale, al pagamento, ai sensi dell'art. 96 co. 3 c.p.c., dell'importo di Euro 2.500,00 in favore della stessa parte controricorrente, nonché al pagamento, in applicazione dell'art. 96 co. 4 c.p.c., dell'ulteriore somma di Euro 1.500,00, in favore della cassa delle ammende.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera dei ricorrenti, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 30 gennaio 2025.

Depositato in Cancelleria il 19 febbraio 2025.