

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Girolamo GIRONE Presidente

" Antonio PATIERNO Consigliere

" Renato SANTILLI "

" Rafaele CORONA Rel. "

" Alfredo MENSITIERI "

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. per l'anno, proposto da: P.A.,
domiciliato elettivamente in Roma, presso lo studio dell'avv. M.T.L., difeso
dall'avv. S.M.B. per procura speciale redatta in margine al ricorso.

Ricorrente

contro

IL CONDOMINIO, in persona dell'amministratore in
carica M.B., domiciliato elettivamente in Roma, presso lo studio dell'avv.

F.A., che lo difende assieme all'avv. G.T. per procura redatta in margine al
controricorso.

Controricorrente

e

IL PUBBLICO MINISTERO, in persona del sostituto procuratore generale
dott. Eduardo Di Salvo.

INTERVENUTO PER LEGGE

per la cassazione della sentenza della Corte

Lette le conclusioni assunte alle parti, che rispettivamente chiedono
l'accoglimento ed il rigetto del ricorso, alla pubblica udienza del giorno
....., sentito il relatore ed il Pubblico Ministero, che conclude per il
rigetto del ricorso, la causa si assegna a decisione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- Con citazione, A.P. convenne, davanti al Tribunale di
....., il condominio di via

Domandò che fosse pronunciato l'annullamento o la nullità delle delibere
assembleari in data

Espose, per quanto in questa sede interessa, che il si era tenuta
un'assemblea convocata dall'amministratore G.C.; che il giorno seguente (il
.....) si era tenuta l'assemblea ordinaria in seconda convocazione,
concernente il rendiconto delle spese per l'impianto di riscaldamento redatto
dall'incaricato M.D.; che l'assemblea del sembrava essere la prima
convocazione, con la conseguente nullità per il difetto delle maggioranze di
legge; che non era indicata la maggioranza, con cui era stato confermato
l'incarico alla D.: incarico peraltro non previsto dal regolamento di

condominio; che la comunione dell'impianto di riscaldamento non escludeva la rappresentanza dell'amministratore; che non risultava il suo debito di lire 500.000.

Il condominio contestò le deduzioni avverse e ne chiese il rigetto. Rispose che l'assemblea del doveva considerarsi tenuta in seconda convocazione, essendo stata la prima fissata per il giorno precedente andata deserta; che all'assemblea erano presenti 13 condomini per 607 millesimi; che il debito del P. il versare lire 500.000 derivava dalla approvazione del rendiconto delle spese per il riscaldamento predisposto dalla D. .

2.- Con successiva citazione, A.P. convenne, davanti al Tribunale di, il condominio dell'edificio di via

Domandò la pronunzia di nullità o di annullamento della delibera.

Espose che il si era tenuta, in seconda convocazione, un'altra assemblea convocata dall'amministratore C., che aveva confermato le deliberazioni della precedente riunione del

Il condominio si costituì e rispose che l'assemblea del era stata tenuta per sostituire, in via cautelare, le delibere impugnate dalla controparte; che da tempo esisteva una sorta di consorzio per la gestione dell'impianto di riscaldamento, il quale serviva soltanto sei alloggi su sedici e cinque negozi; che la conduzione del condominio parziale era informale e il bilancio veniva inserito in quello del condominio.

Chiese il rigetto delle domande avverse.

3.- Riuniti i procedimenti ed istruita la causa, il Tribunale di, con sentenza, respinse le domande proposte dall'attore.

Giudicando sull'impugnazione proposta da P., la Corte di rigettò l'appello, confermò la sentenza impugnata e condannò l'appellante nelle spese.

Propone ricorso per cassazione A.P.; resiste con controricorso il Condominio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I

A fondamento del ricorso, il ricorrente deduce.

1.- Violazione e falsa applicazione delle norme di diritto (artt. 1117, 1362, 1363 e 1123 c.c.).

La Corte ha errato nell'interpretare il regolamento di condominio. L'impianto di riscaldamento era preesistente alla costituzione del condominio e, pertanto, era oggetto di proprietà comune, anche dei proprietari degli immobili non serviti, dato che era potenzialmente utilizzabile da tutti tramite l'allacciamento. Le tabelle non individuavano due centri di interessi e due enti di gestione, ma due differenti criteri di spesa: la tabella A le spese generali e la tabella B le spese per il riscaldamento. L'intero condominio partecipava alle spese di manutenzione dell'impianto, cui era allacciata la

portineria di proprietà comune.

2.- Violazione e falsa interpretazione della norma di diritto in relazione all'art. 115 c.p.c. .

A P. la tabella B attribuisce 173 millesimi per il riscaldamento; il giudice del merito non ha tenuto conto che successivamente all'impianto si erano allacciati quattro negozi e, violando il principio dispositivo, ha ritenuto che P. non avesse interesse a dolersi del pagamento richiestogli per 150 millesimi, perché inferiore al dovuto, senza considerare che la sua percentuale era diminuita.

3.- Ulteriore violazione e falsa applicazione delle norme di diritto (art. 1130, n.1 c.c. e art. 1135, n. 2 e n. 3, c.c.).

L'amministratore non poteva delegare con mandato a terze persone il compimento di atti di amministrazione, che costituiscono l'adempimento del suo incarico. L'incaricato o il mandatario non può redigere preventivi o consuntivi fuori dall'assemblea.

4.- Violazione del disposto di cui agli artt. 115 e 360 c.p.c.

La Corte da un lato ha individuato la D. quale incaricata della gestione della comunione da parte dell'amministratore, però non ha detto quali preventivi e consuntivi l'amministratore abbia fatto propri. Per altro verso non ha detto in quale assemblea la D. sia stata eletta.

Ammessa l'esistenza di due amministrazioni, la Corte non avrebbe dovuto

dichiarare il difetto di legittimazione dell'amministratore del condominio, sibbene la nullità della deliberazione, posto che in ipotesi di duplicità di organi uno non può deliberare l'azione giudiziaria per il presunto credito in materia che compete all'altro organo.

5.- Violazione e falsa applicazione della norme di legge di cui all'art. 1136 c.c. .

Affermare che il debito del P. non deve essere consacrato in un documento significa violare il più elementare diritto alla difesa, cioè quello di poter far valere in giudizio il proprio diritto.

II

2.- Alla analisi dei singoli motivi di impugnazione conviene premettere la disamina intorno alla questione della ammissibilità del cosiddetto "condominio parziale" nell'ambito di un normale e più ampio condominio. La risposta al quesito suggerisce le direttive per l'interpretazione del regolamento contrattuale, per determinare le implicazioni in ordine alla gestione (la composizione dell'assemblea e l'amministrazione) e, in definitiva, per decidere le censure sottoposte all'esame della Corte.

2.1 - Il "condominio parziale" raffigura una categoria radicata nell'esperienza e riconosciuta dalla giurisprudenza la quale, piuttosto che della definizione del principio, si occupa della decisione dei casi di specie (cfr. Cass., Sez. II, 24 agosto 1991, n. 9084; Cass., Sez. II, 11 agosto 1990, n. 8958; Cass., Sez. II, 29 dicembre 1987, n. 9644; Cass., Sez. II, 29 giugno 1985, n. 3882;

Cass., Sez. II, 22 marzo 1985, n. 2070; Cass., Sez. II, 5 aprile 1984, n. 2206; Cass., Sez. II, 4 marzo 1983, n. 1632; Cass., Sez. II, 10 marzo 1980, n. 1559).

Indipendentemente dal titolo - consistente nell'assetto predisposto dalla autonomia privata - nell'ambito della più vasta contitolarità si ammette la costituzione per legge dei cosiddetti condomini parziali sul fondamento del collegamento strumentale tra i beni: vale a dire, sulla base della necessità per l'esistenza o per l'uso, ovvero della destinazione all'uso o al servizio di determinate cose, servizi ed impianti limitatamente a vantaggio di talune unità immobiliari. Per la verità, l'asserto che la proprietà comune appartenga necessariamente a tutti i partecipanti e non si frazioni, neppure in casi eccezionali, se non in virtù del titolo, non è più condiviso e, in effetti, non regge alla critica, fondata sulla ricognizione non aprioristica dei dati positivi.

I presupposti per la attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio non di tutto l'edificio, ma di una sola parte (o di alcune parti) di esso. Pertanto, del diritto (soggettivo) di condominio formano oggetto soltanto le cose, i servizi e gli impianti, effettivamente uniti alle unità abitative dal collegamento strumentale: vale a dire, le sole parti di uso comune, che siano necessarie per l'esistenza, ovvero siano destinate all'uso o al servizio di determinati piani o porzioni di

piano.

2.2. - La disposizione, da cui risulta con certezza che le cose, i servizi e gli impianti di uso comune dell'edificio non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti, si rinviene nell'art. 1123, comma 3, c.c. Secondo questa norma, l'obbligazione di concorrere nelle spese per la conservazione grava soltanto sui condomini, ai quali appartiene la proprietà comune.

Il testo non recepisce il criterio, che si assume valido in generale per la ripartizione delle spese per le parti comuni, secondo cui i contributi si suddividono tra i condomini in ragione dell'utilità. Se così fosse, il precetto sarebbe del tutto superfluo, perché ripeterebbe quello dettato dal capoverso precedente. Posto che l'art. 1123, comma 2, c.c. ripartisce il concorso nelle spese per le parti comuni, destinate a servire le unità immobiliari in misura diversa, in proporzione all'uso che ciascuno può farne, dal contributo implicitamente esonera coloro i quali, per ragioni obiettive afferenti alla struttura o alla destinazione, non utilizzano le parti, che non sono necessarie per l'esistenza o per l'uso, ovvero non sono destinate all'uso o al servizio dei loro piani o porzioni di piano. Se i proprietari delle unità immobiliari, non collegate con determinate parti comuni, fossero esonerati dal concorso nelle spese in virtù del criterio dell'utilità statuito dall'art. 1123, comma 2, c.c., il disposto dell'art. 1123, comma 3, sarebbe del tutto identico a quello fissato nel comma precedente e configurerebbe un duplicato inutile. In realtà, l'art. 1123 c.c., nei distinti capoversi contempla ipotesi differenti.

Mentre al comma 2 regola solo ed esclusivamente la ripartizione delle spese per l'uso, al comma 3 disciplina la suddivisione delle spese per la conservazione. La ragione della previsione espressa è che le cose, i servizi e gli impianti, essendo collegati materialmente e per la destinazione soltanto con alcune unità immobiliari, appartengono in comune solamente ai proprietari di queste. La disposizione, cioè, contempla l'ipotesi del condominio parziale. L'obbligazione di contribuire alle spese per la conservazione posta a carico soltanto di alcuni dei partecipanti si riconduce al principio generale, che presiede alla suddivisione delle spese per la conservazione, secondo cui i condomini sono obbligati sempre in proporzione con le quote ed indipendentemente dalla misura dell'uso. Perciò, l'obbligazione di contribuire alle spese per la conservazione grava soltanto su taluni condomini come conseguenza della delimitazione della appartenenza.

2.3 - La figura del condominio parziale si contesta, talora, non sulla base dei dati normativi, ma avuto riguardo alla concezione unitaria dell'edificio ed alla considerazione del condominio come gruppo unificato: configurazioni positivamente insostenibili. In verità, le norme dettate in materia di condominio non contemplano l'edificio come tutto unico e le parti comuni quale insieme aggregato dalla funzione unitaria, bensì considerano come beni i piani o le porzioni di piano in proprietà solitaria e, ad un tempo, le cose, i servizi e gli impianti in condominio. Le norme dettate in materia di condominio disciplinano le parti comuni separatamente, in ragione del

collegamento strumentale tra le singole cose, i servizi e gli impianti e determinate unità abitative; più precisamente, regolano la relazione di accessorio a principale, che intercorre tra le cose, i servizi e gli impianti comuni e i singoli piani e le porzioni di piano.

In consonanza con la funzione dell'interesse sotteso (quale fondamento del diritto e criterio per la individuazione dell'oggetto) e come qualsivoglia diritto reale, il condominio ha ragione d'essere in quanto garantisce l'utilità inerente ad un bene determinato. Sul piano funzionale, i termini dell'utilità e dell'interesse in concreto sono definiti dalla relazione di accessorialità e oltre i confini di questa l'utilità e l'interesse non sussistono e la attribuzione del diritto non si giustifica. Per i proprietari dei piani o delle porzioni di piano, pertanto, il diritto di condominio ha ragione d'essere in conformità con la dimensione dell'interesse strumentale, relativo alle cose, ai servizi ed agli impianti collegati materialmente e per la funzione con le unità immobiliari, poiché oltre questi termini non sussiste utilità alcuna.

La titolarità della situazione soggettiva di condominio è definita, dunque, dal fondamento tecnico, ovvero sia dalla categoria giuridica specifica prescelta dall'ordinamento per regolare la attribuzione. Categoria consistente nel collegamento strumentale, materiale e funzionale, tra le parti contemplate espressamente o per relationem nell'art. 1117 c.c. e le singole unità immobiliari, collegamento designato come relazione di accessorio a principale. In ragione delle diverse forme architettoniche degli edifici, la

relazione di accessorietà si articola in modo difforme, posto che il collegamento strumentale non intercorre in ogni caso ed alla stessa maniera tra tutte le parti di uso comune ed ogni piano o porzione di piano. Formano oggetto del diritto di condominio le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, sempre che alle unità immobiliari siano legati dalla relazione (obbiettiva) strumentale, materiale e funzionale, consistente nella necessità per l'esistenza o per l'uso, ovvero nella destinazione all'uso o al servizio, coerentemente con l'interesse (strumentale) a utilizzare le parti comuni in funzione delle unità immobiliari. La relazione di accessorio a principale, perciò, definisce ad un tempo i termini dell'interesse e dell'oggetto del diritto, nel senso che individua le cose, i servizi e gli impianti, i quali costituiscono il punto obbiettivo di incidenza del nesso quod inter est e rappresenta la ragione della attribuzione del condominio. In favore dei singoli partecipanti, la attribuzione del diritto dipende dalla configurazione in concreto della relazione di accessorietà tra le parti comuni ed i singoli piani o le porzioni di piano in proprietà solitaria: relazione che giustifica l'interesse effettivo e ne delimita i confini.

Laddove la relazione non corre, l'interesse non sussiste e il diritto non viene attribuito. Se la relazione di accessorio a principale, in quanto costituisce il presupposto dell'interesse e ne definisce la dimensione, raffigura il fondamento tecnico per l'attribuzione del diritto, al contrario non si giustifica, per difetto di fondamento specifico, la titolarità del condominio sulle cose, i servizi e gli impianti, i quali non sono necessari per l'esistenza o per l'uso

dell'immobile in proprietà solitaria, ovvero non sono destinati al suo uso o al servizio. In mancanza dell'interesse in concreto e in difetto del collegamento strumentale, l'esigenza della tutela giuridica viene meno e l'attribuzione del diritto sarebbe del tutto priva di fondamento.

Tenuto conto della configurazione del condominio, quale risulta dalle norme e dall'esperienza, non è esatto che tutti i condomini siano titolari di tutte le parti comuni, qualunque sia la conformazione del fabbricato: in altre parole, qualunque sia il numero dei portoni d'ingresso, delle scale, dei tetti o dei lastrici solari; sussista o no la destinazione dell'ascensore a servire o no tutti i piani; esista o meno la possibilità per gli immobili, che si affacciano sulla strada (i magazzini ed i negozi), di utilizzare la scala, il portone. Per quanto specificamente interessa, la possibilità di utilizzare l'impianto di riscaldamento centrale avuto riguardo alla destinazione concreta a servire soltanto alcune unità immobiliari. Piuttosto che di astratta contitolarità dei partecipanti concernente tutte le cose, i servizi e gli impianti, con maggiore aderenza alla realtà, materiale e giuridica, sembra corretto parlare di differente composizione dell'oggetto o, in senso metaforico, di diversa estensione dell'oggetto del diritto facente capo a ciascun condomino.

2.4 - Numerose ed evidenti sono le conseguenze operative del condominio parziale. Alla differente attribuzione della titolarità, si riconducono implicazioni considerevoli per quanto attiene alla gestione ed alla imputazione delle spese. Relativamente alle cose, ai servizi ed agli impianti,

dei quali non hanno la titolarità, per i partecipanti al gruppo non si pongono questioni di gestione e di obbligazioni di contribuire alle spese. In particolare, non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni, che della delibera formano oggetto e non sorge l'obbligazione di contribuire alle spese. Trattandosi di gruppi di interessi diversi, facenti capo a soggetti distinti, differenziate sono l'amministrazione e la rappresentanza.

III

3.1 - È infondato il primo motivo (sub 1), perché la interpretazione del regolamento di condominio compiuta dalla Corte d'Appello, in conformità con i principi esposti, correttamente individua due distinti centri di interessi, connessi con la diversa appartenenza delle parti comuni: precisamente, l'esistenza di due centri di interessi determinati dalla peculiare relazione di accessorietà in concreto, susseguente alla destinazione dell'impianto di riscaldamento a servire soltanto alcuni tra le unità immobiliari site nell'edificio (e costituente il più ampio condominio).

Peraltro, in questa sede non può essere presa in esame la rilevanza - ai fini della sussistenza e della composizione del condominio parziale - della proprietà comune della portineria, trattandosi di questione nuova sollevata per la prima volta con il ricorso per cassazione.

3.2 - Del pari infondato è il secondo motivo (sub 2) concernente il difetto di

interesse di P. a dolersi del pagamento richiestogli in proporzione a 150 millesimi.

Sul punto la sentenza è motiva in modo logicamente corretto e sufficiente.

Posto che la tabella millesimale B assegna all'unità immobiliare appartenente a P. 173 millesimi, non risultando essere intervenuta alcuna modifica alla tabella stessa, appare corretta l'inferenza del difetto di interesse ad opporsi alla richiesta del pagamento di una somma ragguagliata ad una proporzione inferiore rispetto a quella portata dalla tabella.

3.3 - Infondati sono il terzo ed il quarto motivo (sub 3 e 4) concernenti, in sintesi, le funzioni di amministrazione esercitate dalla D. e la legittimazione processuale rispetto alle domande proposte.

Si afferma nella sentenza impugnata - e questa circostanza costituisce la vera ratio decidendi - che la D. ha svolto le funzioni di amministratrice della comunione del riscaldamento; ha presentato i rendiconti; ha richiesto i pagamenti; ha agito e trattato con i terzi per attività attinenti alla gestione.

Ella infatti, quanto meno dal, venne eletta alla carica di amministratore della "comunione del riscaldamento", cui venne riconfermata dall'assemblea del

Segue essere coerente il riconoscimento della legittimazione processuale di lei e la conseguenza che P. avrebbe dovuto convenirla in giudizio (e non citare il C.). A questo punto appare evidente che i rapporti intercorsi tra C. e

la D. raffigurino un elemento ininfluenza ai fini della decisione.

Sul punto la sentenza, essendo motivata in modo logicamente corretto e sufficiente, si sottrae alle censure.

3.4 - Deve esser respinto, infine, il quinto motivo (sub 5), concernente il difetto di documentazione valida in ordine al presunto debito di P. .

Anche su questo profilo la motivazione appare corretta e sufficiente.

Osserva la sentenza, infatti, che l'assemblea della comunione del riscaldamento, in data, deliberò di versare il saldo attivo su un libretto al portatore. L'esistenza del saldo attivo suppone il rendiconto, con poste attive e passive; poiché l'approvazione del bilancio risulta dal verbale e i documenti concernenti il bilancio e la susseguente richiesta dei fondi furono trasmessi a P.; dal complesso della documentazione emerge essere P. debitore per lire 200.000 rispetto al rendiconto e lire 300.000 rispetto alla richiesta di fondi da inviare entro il

Appare rigorosamente coerente, dunque, la affermazione della sussistenza del debito e della prova documentale di esso.

IV

Al rigetto del ricorso segue la condanna del ricorrente alla rifusione delle spese.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente nelle spese, che liquida

quanto alle spese vive in lire 131.300, oltre lire 1.000.000 per gli onorari.

Così deciso in Roma il 25 marzo 1994.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 27 SETTEMBRE 1994.