



23741-20

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Oggetto

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

UBALDO BELLINI - Consigliere -

ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere -

GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -

LUCA VARRONE - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 15/09/2020 - CC

R.G.N. 22622/2016

Rep. *el*

*Cass. 23741*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 22622-2016 proposto da:

PASQUALE, I /ITA, I GIULIA, elettivamente domiciliati in ROMA, , presso lo studio dell'avvocato I , rappresentati e difesi dall'avvocato ;

**- ricorrenti -**

**contro**

GEREMIA, LEONARDO, ROCCO, rappresentati e difesi dall'avvocato I ;

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 123/2016 della CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZIONE DISTACCATA DI TARANTO, depositata il 14/03/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/09/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

*or*  
*1831/20*

## **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

I. Giulia Pasquale e Vita propongono ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 123/2016 della Corte d'appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, depositata il 14 marzo 2016.

Resistono con controricorso Rocco Geremia e Leonardo.

Il ricorso non è stato notificato a Lucia Maria Agata Rosaria Catalda e Antonio eredi del condomino Giovanni originario convenuto. Nei confronti degli eredi di Giovanni la Corte d'appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, aveva ordinato l'integrazione del contraddittorio con ordinanza del 22 dicembre 2014.

La Corte d'appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, ha accolto l'appello proposto da Rocco Geremia e Leonardo contro la pronuncia di primo grado emessa dal Tribunale di Taranto in data 9 febbraio 2012, ed ha perciò respinto le impugnazioni delle deliberazioni assembleari del condominio Palagiano, approvate il 27 febbraio 1999, 15 giugno 1999 e 29 gennaio 2000.

A proposito della delibera 27 febbraio 1999, che aveva approvato lo spostamento della centrale idrica condominiale dal sottoscala di proprietà esclusiva (dove era stato allocato dal costruttore) al piano di copertura delle scale, la Corte d'appello ha negato che si trattasse di innovazione vietata, e che perciò necessitasse di consenso unanime, non essendo i beni condominiali sottratti all'uso ed al godimento di ciascun partecipante. L'impugnazione della delibera del 15 giugno 1999 è stata poi ritenuta tardiva rispetto al termine ex

art. 1137 c.c., giacché proposta soltanto con la riconvenzionale del 26 aprile 2000 (mentre la delibera era stata prodotta in giudizio dai convenuti già all'udienza del 2 luglio 1999). La Corte d'appello ha pure affermato che questa seconda delibera avrebbe determinato la cessazione della materia del contendere in ordine alla impugnazione della precedente.

I giudici di secondo grado hanno altresì negato la violazione dell'art. 1108, comma 3, c.c., non potendosi ravvisare nel deliberato assembleare una implicita rinuncia alla servitù che il condominio esercitava con l'allocazione della cisterna nel sottoscala di proprietà esclusiva, come invece prospettato dagli appellati, mancando comunque un atto scritto in tal senso.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

I ricorrenti ed i controricorrenti hanno depositato memorie.

Il primo motivo di ricorso deduce la nullità della sentenza impugnata per omessa pronuncia (art. 112 c.p.c.), non avendo la Corte d'appello preso in considerazione il primo capo della domanda attrice, con cui si affermava la nullità della delibera per aver l'assemblea rinunciato ad una parte comune, quale la servitù sul sottoscala occupata con l'elettropompa, l'autoclave e la cisterna.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la nullità della sentenza impugnata per omesso esame di fatto decisivo e per omessa motivazione (artt. 111 Cost. e 132 c.p.c.); in subordine, violazione falsa applicazione degli artt. 1362 e ss. c.c. Si critica la decisione d'appello nella parte in cui essa ha negato la ravvisabilità di una rinuncia scritta, quanto meno implicita, alla servitù.

Il terzo motivo di ricorso allega la violazione degli artt. 1058, 1120, 1136 e 1350 c.c., sempre in ordine alla parte della



sentenza d'appello che ha ritenuto indispensabile l'atto scritto per la rinuncia alla servitù.

Il quarto motivo di ricorso deduce la violazione a falsa applicazione degli artt. 1108, 1117, 1120, 1121 e 1136 c.c., nonché la nullità della sentenza per motivazione omessa o apparente, non essendo indicata la ragione per cui si afferma che la delibera impugnata non ha sottratto i beni condominiali all'uso comune.

Il quinto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 152 c.p.c., 2968 e 1137 c.c., 14 preleggi, nonché la nullità della sentenza per omessa motivazione

**II.** Va premesso che il ricorso per cassazione è stato proposto da Giulia Pasquale I e Vita nei confronti soltanto di Rocco Geremia e Leonardo . Erano stati tuttavia parti del giudizio di appello, benché rimasti contumaci, anche Lucia Maria Agata Rosaria Catalda e Antonio eredi del condomino Giovanni , originario convenuto. E' noto come in caso di morte di una delle parti nel corso del giudizio, la sua legittimazione attiva e passiva si trasmette agli eredi, i quali vengono a trovarsi, per tutta l'ulteriore durata del processo, in una situazione di litisconsorzio necessario di ordine processuale. In ogni modo, nel caso in esame, la fissazione del termine ex art. 331 c.p.c., in forza del principio della ragionevole durata del processo, deve ritenersi superflua, in quanto il ricorso appare "*prima facie*" infondato e l'integrazione del contraddittorio si rivela, perciò, attività del tutto ininfluyente sull'esito del procedimento (Cass. Sez. U, 23/09/2013, n. 21670).

**III.** I cinque motivi di ricorso, che possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi, si rivelano accomunati da profili di inammissibilità e sono comunque del tutto infondati.

Innanzitutto, non sussiste la nullità, per violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c., in quanto la sentenza della Corte d'appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione.

Tutti i primi motivi di ricorso si basano sulla deduzione, assolutamente priva di consistenza, che le deliberazioni assembleari del condominio Palagiano, approvate il 27 febbraio 1999 ed il 15 giugno 1999, configurassero una rinuncia alla servitù vantata dal condominio sulla proprietà esclusiva di Leonardo

Il contenuto di tali delibere, per quanto succintamente indicato a pagina 7 del ricorso, agli effetti dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., viene descritto come volto a "spostare l'autoclave, l'elettropompa e la cisterna della riserva idrica dal vano sottoscala dello stesso edificio (...) al piano di copertura della scala". Peraltro, la parte che, con il ricorso per cassazione, intenda denunciare un errore di diritto, secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 c.c., o un vizio di ragionamento nell'interpretazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, che si assume espressiva di una volontà negoziale, non può limitarsi a richiamare genericamente le regole codicistiche in tema di interpretazione, ovvero a contrapporre una propria interpretazione del testo a quella accolta nella sentenza impugnata, dovendo in ogni caso i rilievi contenuti nel ricorso essere accompagnati, in ossequio all'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., dalla trascrizione dei

passaggi letterali individuativi dell'effettiva volontà dei condomini.

E' ancora essenziale evidenziare come, essendo qui in esame una domanda di impugnazione di deliberazioni dell'assemblea di condominio, ai sensi dell'art. 1137 c.c., l'allegazione, ad opera dei ricorrenti, dell'esistenza di una servitù in favore delle parti condominiali dell'edificio, costituita per destinazione del padre di famiglia e gravante su una unità immobiliare di proprietà esclusiva (ove il costruttore del fabbricato aveva collocato l'autoclave, l'elettropompa e la cisterna della riserva idrica), 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.

Ora, venendo al merito della questione, è evidente che una deliberazione dell'assemblea dei condomini che decida di "spostare l'autoclave, l'elettropompa e la cisterna della riserva idrica dal vano sottoscala dello stesso edificio (...) al piano di copertura della scala" non può mai qualificarsi come "rinuncia alla servitù" esistente a vantaggio delle parti comuni, di per sé postulante il consenso unanime di tutti i condomini per il disposto dell'art. 1108, comma 3, c.c. (applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'art. 1139 c.c. alle norme sulla comunione). In presenza di una siffatta delibera dell'assemblea, l'eventuale estinzione della ipotizzata servitù sulla porzione di proprietà deriverebbe non da un atto di volontà diretto a tale scopo, ma andrebbe al più ricondotta al venir meno della *utilitas*, e cioè della situazione oggettiva essenziale che caratterizza il contenuto della servitù, in forza dell'art. 1074 c.c.: il titolare del fondo dominante (condominio), cioè, ha così semplicemente deciso - esercitando



i poteri e le facoltà connesse al diritto dominicale - di modificare la situazione di fatto, da cui potrebbe derivare la mancanza di utilità della servitù (cfr. in tal senso, su fattispecie assolutamente analoga, Cass. Sez. 2, 22/03/2007, n. 6915).

Sono quindi comunque prive di rilievo idoneo a giustificare la cassazione della sentenza impugnata le censure di omessa pronuncia sulla domanda di declaratoria di nullità della delibera perché contenente una rinuncia a una parte comune, come anche quelle di omesso esame di fatto, di omessa motivazione e di violazione di legge quanto alla configurabilità di una rinuncia implicita alla servitù. Né merita accoglimento la doglianza - di cui al quinto motivo di ricorso - sull'errata individuazione del *dies a quo* per la decorrenza del termine di impugnazione della deliberazione del 15 giugno 1999 (che la Corte d'appello ha in modo non corretto riferito alla produzione in giudizio del relativo verbale: cfr. Cass. Sez. 2, 02/08/2016, n. 16081; Cass. Sez. 2, 28/12/2011, n. 29386), trattandosi di argomento che comunque non inficia la essenziale "*ratio decidendi*" della sentenza impugnata, la quale è, in realtà, rappresentata dal rigetto nel merito della impugnativa ex art. 1137 c.c.

Quanto, in particolare, al quarto motivo di ricorso, la sentenza impugnata ha spiegato che i beni condominiali non venivano sottratti con le impugnite delibere alla funzione di comune interesse da essi svolta. In effetti, la deliberazione dell'assemblea dei condomini volta a spostare, come nella specie, l'autoclave, l'elettropompa e la cisterna della riserva idrica dal vano sottoscala di proprietà esclusiva al piano di copertura del torrino del vano scala appare espressione delle attribuzioni spettanti all'organo collegiale in materia di amministrazione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni,

attenendo alle modalità di svolgimento del servizio di approvvigionamento idrico, stabilite sulla base di valutazioni di opportunità e di convenienza. Rientra, invero, nelle competenze dell'assemblea di condominio il potere di disciplinare la gestione dei beni e dei servizi comuni, ai fini della migliore e più razionale utilizzazione di essi da parte dei condomini, anche quando il servizio si svolge con l'uso di determinati beni comuni (mobili o immobili), ovvero quando la sistemazione più funzionale del servizio, deliberata dall'assemblea, comporti, come conseguenza, la dismissione dell'uso di detti beni ovvero il trasferimento di essi in altro luogo. Nell'ambito della gestione dinamica dei beni condominiali, non v'è ragione di prescrivere una sorta di intangibilità delle condizioni esistenti e di negare l'operatività del principio maggioritario al fine di decidere le modifiche o gli ammodernamenti ritenuti dall'assemblea idonei a rendere più confortevole la fruizione delle unità immobiliari, oppure dettati dalla sopravvenuta insufficienza delle modalità di attuazione dei servizi per carenze di qualsivoglia natura: l'opposizione della minoranza dei condomini o di uno soltanto, se ammessa, ripristinerebbe quello *ius prohibendi* che il metodo collegiale ed il principio di maggioranza mirano a superare.

Il giudizio sulla liceità di una delibera dipende dal suo contenuto precettivo e si giustifica alla stregua degli effetti, in considerazione della sua incidenza sui poteri e sulle facoltà inerenti ai diritti dei condomini. Deve perciò concludersi che, nel caso di specie, il contenuto della delibera in questione non consisteva nella approvazione di innovazioni vietate, né comportava l'impedimento al diritto dei condomini di beneficiare del servizio di approvvigionamento dell'acqua, ma si esauriva nella modifica delle modalità di svolgimento di esso,





rientrando nella competenza dell'assemblea il potere di deliberare a maggioranza la modifica delle modalità di attuazione, prescindendo dalla sorte della servitù, che, rispetto all'oggetto proprio della delibera adottata con i poteri dell'assemblea, doveva considerarsi un mero effetto pratico, privo di rilevanza giuridica, del deliberato (ancora Cass. Sez. 2, 22/03/2007, n. 6915).

Va in definitiva affermato il seguente principio:

i condomini, seppur titolari di un fondo configurato come dominante nell'ambito di una servitù costituita per la fruizione di un servizio condominiale, possono decidere di modificare il servizio (nella specie, spostando l'ubicazione dell'autoclave, dell'elettropompa e della cisterna della riserva dell'impianto idrico) con le maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c., non costituendo oggetto della delibera la rinuncia della servitù, la cui estinzione consegue eventualmente ad essa, piuttosto, quale effetto legale tipico della nuova situazione di fatto venutasi a creare tra i fondi per il venir meno dei requisiti oggettivi che caratterizzano la servitù, salvo che la trasformazione del servizio non richieda l'unanimità per altre ragioni, derivanti dalle regole che disciplinano l'estrinsecazione della volontà condominiale in materia di innovazioni vietate, determinando, in base ad apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito, una sensibile menomazione dell'utilità ritraibile dalla parte comune (1120 comma 2, c.c., nella formulazione *ratione temporis* applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220).

**IV.** Il ricorso va perciò rigettato e i ricorrenti vanno condannati in solido a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione nell'ammontare 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 dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

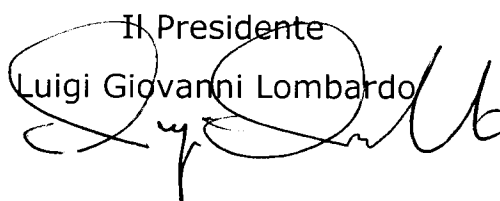
**P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 4.200,00, 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 dei ricorrenti, 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 15 settembre 2020.

Il Presidente  
Luigi Giovanni Lombardo



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 28 OTT 2020

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

