

Udite le osservazioni del P.M., nella persona del sostituto procuratore generale, CORRADO MISTRI, che ha concluso per parziale inammissibilità e rigetto, in subordine per il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

La condomina s.r.l. è proprietaria di un'unità immobiliare concessa in locazione per l'esercizio di un supermercato all'interno del Condominio del Centro commerciale Con delibere del 26/6/2012, l'assemblea condominiale aveva deciso di: (a) revocare delibere precedenti con cui un'area (sottostante a una pensilina), compresa fra le parti comuni, era stata concessa a s.r.l. in «uso gratuito permanente» per scarico merci; (b) incaricare l'amministratore di stipulare contratti di locazione con i condomini interessati ad utilizzare aree delle parti comuni e, in caso di indisponibilità alla stipula da parte di chi già le occupava, di ricorrere all'autorità giudiziaria per lo sgombero e il recupero di indennità per l'occupazione in passato; (c) determinare l'importo del canone mensile dovuto per l'occupazione delle aree comuni (sia per il passato che per il futuro). A seguito di ciò, quattro condomini avevano stipulato, uno aveva sgomberato, ed altri due condomini si erano rifiutati di stipulare. Pertanto, il Condominio li aveva convenuti in giudizio. A sua volta, s.r.l. conveniva nel 2012 il Condominio dinanzi al Tribunale di Ivrea, nel giudizio giunto oggi alla pubblica udienza in Cassazione, per l'impugnazione delle già menzionate delibere. Rigettata in primo grado, l'impugnazione è stata accolta in appello con pronuncia di annullamento delle delibere di cui ai punti 3c e 3e, che incaricavano l'amministratore di stipulare contratti di locazione e dichiarazione di nullità delle delibere, relative al recupero di corrispettivi per l'occupazione di aree nel passato, di cui ai punti 3a, 3b (riguardanti in solido con due suoi conduttori) e 3d (riguardante altri condomini).



Ricorre in cassazione il Condominio con sei motivi. Resiste s.r.l.
con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – Il nucleo della materia del contendere consiste nella qualificazione e interpretazione dell'art. 18 del regolamento condominiale, che indica una serie di attività vietate tra le quali «l'occupazione prolungata con costruzioni anche provvisorie o con oggetti di qualsivoglia specie degli accessi carrai, degli ingressi principali e secondari, degli anditi, delle scale, dei corridoi, delle aree a parcheggio e in genere dei locali e degli spazi di proprietà comune».

2. - Con il primo motivo si denuncia ex art. 112 c.p.c. l'omessa pronuncia sull'eccezione d'inammissibilità dell'appello per difformità art. 342 c.p.c.

Il primo motivo non è fondato.

In relazione alla denuncia degli errores in procedendo, la Corte è giudice del fatto processuale. L'accesso al fascicolo consente di accertare che l'atto di appello rispetta i requisiti di forma-contenuto del relativo modello legale. Ciò che del resto è confermato anche da una pronuncia nel merito dei motivi di impugnazione adottata dalla Corte di appello.

Il primo motivo è rigettato.

2. – Con il secondo motivo si censura che la Corte abbia ritenuto la natura contrattuale dell'art. 18 del regolamento condominiale poiché esso impone un divieto di occupazione prolungata delle aree comuni con costruzioni anche provvisorie o con oggetti di qualsivoglia specie. Si deduce violazione degli artt. 1102, 1136 e 1138 c.c.

Il motivo è fondato nel senso di seguito precisato.

Nel condominio di edifici la locazione di una parte comune ne concreta un uso indiretto, che può essere ben disposto con deliberazione a maggioranza ove della parte oggetto di locazione non sia possibile un



uso diretto da parte di tutti i condomini. A sua volta, l'uso diretto è possibile non solo in modo promiscuo, proporzionale alla quota di ciascuno, bensì anche in modo frazionato, attraverso ripartizione di spazi oppure previsione di turni temporali (cfr. Cass. 22435/2011).

Emerge dagli accertamenti di fatto nel caso di specie che l'area sotto la pensilina (oggetto del contratto di locazione) non è suscettibile di uso diretto. Pertanto, la delibera condominiale di trarla ad oggetto di contratto di locazione resiste alle censure.

Il secondo motivo è accolto.

3. - Con il terzo motivo si censura che sia stata accolta l'impugnazione della delibera (per difetto di unanimità di consensi) con la quale l'amministratore aveva ricevuto mandato di stipulare con (condomino impugnante) un contratto di locazione delle aree già occupate da quest'ultima sulla base di precedenti delibere. Si deduce violazione dell'art. 100 c.p.c.

Il terzo motivo è assorbito in conseguenza dell'accoglimento del secondo motivo.

4. - Con il quarto motivo si censura che la Corte di appello abbia pronunciato *extra petita* per aver accolto l'impugnazione delle delibere relative al recupero di corrispettivi per l'occupazione di aree comuni nel passato per una ragione giuridica diversa da quella fatta valere dall'impugnante (egli aveva fatto valere il difetto di legittimazione; la Corte fa valere la lesione di diritti individuali poiché la pretesa non aveva base in un contratto tra il Condominio e i condomini). Si deduce violazione dell'art. 112 c.p.c.,

Il quarto motivo è infondato.

Nell'ordinamento italiano vige il principio *iura novit curia*, che è stato correttamente applicato dalla Corte di appello.

Il quarto motivo è rigettato.



5. - Con il quinto motivo si censura che la Corte di appello abbia dichiarato la nullità delle delibere relative al recupero di corrispettivi per l'occupazione di aree comuni nel passato ritenendo che esse necessitassero di una delibera all'unanimità, mentre era sufficiente il *quorum* ex art. 1136 co. 4 c.c. Infatti, tali delibere non avevano effetto lesivo immediato, limitandosi a fissare il corrispettivo da richiedere ai condomini e ad incaricare l'amministratore di rivolgersi all'avvocato per iniziative di tutela. Si deduce violazione degli artt. 1136 e 1138 c.c.

Il quinto motivo è assorbito in conseguenza dell'accoglimento del secondo motivo.

6. - Con il sesto motivo si censura che la Corte di appello abbia accolto l'impugnazione della delibera 3d (per difetto di unanimità di consensi), con la quale, nei confronti di altri condomini, era stato fissato il corrispettivo da richiedere per l'occupazione delle aree comuni e incaricato l'amministratore di rivolgersi all'avvocato per eventuali iniziative di tutela. Si deduce violazione dell'art. 100 c.p.c.

Il sesto motivo è assorbito in conseguenza dell'accoglimento del secondo motivo.

7. - In sintesi, è accolto il secondo motivo di ricorso nei termini di cui in motivazione, sono rigettati il primo e il quarto motivo, sono assorbiti i restanti motivi, è cassata la sentenza in relazione al motivo accolto, è rinviata la causa alla Corte di appello di Torino in diversa composizione, cui si demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso nei termini di cui in motivazione, rigetta il primo e il quarto motivo, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza in relazione al motivo accolto, rinvia alla Corte di appello di Torino in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.



Così deciso in Roma, il 21/02/2023.

Il Relatore

REMO CAPONI

Il Presidente

FELICE MANNA

