

contributi e spese condominiali - spese di gestione (ripartizione) - Cass. n. 10081/2013

Deliberazione assembleare di ripartizione delle spese - Mancanza di tabelle millesimali - Rilevanza ai fini dell'esonero del singolo condomino dal pagamento - Esclusione - Contestazione dei criteri di riparto seguiti - Necessità. Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 10081 del 26/04/2013

massima|green

Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 10081 del 26/04/2013

In tema di condominio, in presenza di una deliberazione di ripartizione dei contributi approvata dall'assemblea, il singolo condomino non può sottrarsi al pagamento delle spese a lui spettanti deducendo la mera mancanza formale delle tabelle millesimali, dovendo comunque opporsi al medesimo riparto mediante contestazione dei criteri seguiti.

CONDOMINIO

CONTRIBUTI SPESE CONDOMINIALI

integrale|orange

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. - Con atto di citazione in data 2 ottobre 1986, Marianna Lo.... e Pasquale Ca.... convennero in giudizio innanzi al Tribunale di Roma il Condominio di Via Monte del Gallo n. 91, in Roma, chiedendo di accertare e dichiarare l'inesistenza di legittima costituzione del condominio stesso, nonché l'inesistenza di un legittimo regolamento condominiale e di legittime tabelle millesimali, e di dichiarare la nullità ed illiceità della Delib. 16 giugno 1986, mai comunicata, e delle conseguenti ripartizioni di spesa in essa determinate. 2. - Con sentenza n. 9552 del 2001, il Tribunale adito rigettò la domanda per decadenza degli attori dalla impugnazione per decorso del termine di cui all'art. 1137 cod. civ..

contributi e spese condominiali - spese di gestione (ripartizione) - Cass. n. 10081/2013

3. - Avverso tale sentenza la Lo.... ed il Ca.... proposero appello, che fu parzialmente accolto dalla Corte d'appello di Roma con sentenza depositata il 25 maggio 2005. Il giudice di secondo grado, rilevato che, stante la sospensione del periodo feriale, la notifica della citazione era avvenuta in tempo utile, sicché la impugnazione doveva considerarsi tempestiva, osservò che in merito alla costituzione del condominio esisteva una pregiudiziale, rappresentata da una sentenza, emanata in data 13 febbraio 1970 dal Tribunale di Roma, che annullava il regolamento di condominio adottato dall'assemblea dei condomini di Via Monte del Gallo n. 51 solo in relazione ad alcuni capi dello stesso, concernenti questioni non rilevanti nella presente sede. Dunque, l'esistenza del condominio e del regolamento per i capi non annullati era materia non più controversa per l'avvenuta formazione di un giudicato sul punto. L'esistenza di tabelle millesimali si desumeva poi non solo dall'allegazione delle stesse, ma anche dall'interrogatorio formale dell'amministratore espletato in primo grado, e dalla produzione del verbale assembleare in data 25 novembre 1985, cui aveva presenziato un delegato del Ca...., le cui quote millesimali erano state indicate senza alcuna contestazione né da parte del delegato né successivamente da parte degli stessi appellanti: ciò che evidenziava la esistenza delle tabelle e l'acquiescenza alle stesse da parte di costoro.

3. - Per la cassazione di tale sentenza ricorrono la signora Lo.... ed il signor Ca.... affidandosi a due motivi, illustrati anche da successiva memoria. Il condominio intimato non si è costituito.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 2909 cod. civ. e art. 324 cod. proc. civ., nonché la omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su di un punto decisivo della controversia. Osservano i ricorrenti che non esisterebbe agli atti alcuna sentenza emanata il 13 febbraio 1970, e che comunque la Corte di merito avrebbe erroneamente ritenuto coperta da giudicato la questione relativa alla inesistenza di legittima costituzione del condominio e del regolamento condominiale con specifico riferimento all'approvazione di ripartizioni proporzionali delle quote di proprietà e di uso (tabelle millesimali), sul presupposto che la richiamata sentenza del 1970, avendo pronunciato intorno alla illegittimità di alcune clausole del regolamento di condominio, avrebbe anche accertato la sussistenza e legittimità di regolari e vincolanti tabelle millesimali, come fatto deducibile per esclusione dal giudicato. Al contrario, la predetta sentenza non costituirebbe giudicato sul punto, in quanto l'avvenuta approvazione di regolari tabelle millesimali costituirebbe una mera presunzione intuibile dal contenuto della sentenza stessa. In subordine, i ricorrenti deducono la inesistenza di alcuna prova dell'avvenuto passaggio in giudicato della invocata sentenza.

2. - Con il secondo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 2719 e 2697 cod. civ. e art. 115 cod. proc. civ., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su di un punto decisivo della controversia. Avrebbe errato la Corte di merito nel ritenere che la esistenza delle tabelle sarebbe stata desumibile dalla avvenuta allegazione delle stesse, laddove esse non risulterebbero allegate, esistendo agli atti solo delle riproduzioni fotostatiche disconosciute dalla difesa della Lo.... e mai allegate in originale. Né risulterebbe prodotta la prova scritta della Delib. in esito alla quale sarebbe avvenuta l'approvazione di regolari tabelle millesimali. In ogni caso, la esistenza di tali tabelle non si sarebbe potuta desumere dall'interrogatorio formale dell'amministratore nonché dalla produzione in giudizio del verbale assembleare 25 novembre 1985, non potendosi giungere all'accertamento della predetta

contributi e spese condominiali - spese di gestione (ripartizione) - Cass. n. 10081/2013

questione attraverso un semplice apprezzamento del giudice in ordine alle risultanze negative di un interrogatorio o attraverso mere presunzioni e prove indirette quale il comportamento di un delegato all'assemblea, la cui rappresentatività era stata radicalmente contestata.

3. - Le censure, da esaminare congiuntamente avuto riguardo alla intima connessione tra di esse, sostanzialmente entrambe incentrate sulla non raggiunta prova della esistenza delle tabelle millesimali in base alle quali erano state poste a carico degli attuali ricorrenti le spese condominiali, sono prive di pregio. 3.1. - Va, anzitutto, chiarito che la mera mancanza formale delle tabelle non può essere dedotta al fine di sottrarsi al pagamento degli oneri condominiali. A fronte di una ripartizione delle spese operata dall'assemblea, attraverso una Delib., lo strumento per opporvisi è quello della contestazione dei criteri seguiti per la ripartizione stessa.

3.2. - Con riguardo più specificamente alla fattispecie in esame, deve, poi, aggiungersi che la Corte di merito ha compiuto una plausibile ed argomentata valutazione delle risultanze processuali, che muove dalla interpretazione del giudicato della sentenza del 1970 del Tribunale di Roma che annullava alcuni capi del regolamento del condominio di Via Monte del Gallo n. 91, in Roma, e dalla quale il giudice di secondo grado ha desunto l'accertamento definitivo della esistenza del regolamento per le parti non annullate. La Corte capitolina ha poi dedotto la esistenza delle tabelle millesimali, e l'acquiescenza alle stesse da parte degli attuali ricorrenti, dall'interrogatorio dell'amministratore e dal verbale dell'assemblea del 25 novembre 1985, relativa alla formazione delle tabelle, cui aveva presenziato un delegato del Ca.... (il cui consenso era rilevante ai fini della validità della Delib.: v. Cass., sent. n. 3251 del 1998), che non aveva contestato la ripartizione delle quote millesimali, come non lo avevano fatto ne' lo stesso Ca.... ne' la Lo.... attraverso la impugnazione della Delib.. Quest'ultima costituisce dunque prova della vigenza della tabella (v. Cass., sent. n. 602 del 1995).

4. - Conclusivamente, il ricorso deve essere rigettato. Non v'è luogo a provvedimenti sulle spese del presente giudizio, non essendo stata svolta dal condominio intimato alcuna attività difensiva.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 12 ottobre 2012.

Depositato in Cancelleria il 26 aprile 2013

riferimenti normativi

Cod. Civ. art. 1123

contributi e spese condominiali - spese di gestione (ripartizione) - Cass. n. 10081/2013

Cod. Civ. art. 1135

Cod. Civ. art. 1137

Cod. Civ. Disp. Att. e Trans. art. 68

Spese condominiali

Corte

Cassazione

10081

2013