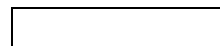


Civile Ord. Sez. 2 Num. 3588 Anno 2024

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: GIANNACCARI ROSSANA

Data pubblicazione: 08/02/2024



### **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 2880/2019 R.G. proposto da:

BONACOSSA MARISTELLA, elettivamente domiciliata in ROMA VIA GIUSEPPE AVEZZANA 31, presso lo studio dell'avvocato FLAUTI ALESSANDRA (FLTLSN63R57H501M) che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato BOZZI ITALO (BZZTLI46H23G388E)

**-ricorrente-**

### **contro**

CONDOMINIO HELVETIA, elettivamente domiciliato in ROMA VIA VALSAVARANCHE, 46 SC.D, presso lo studio dell'avvocato CORRADI MARCO (CRRMRC69C24F871T) rappresentato e difeso dall'avvocato VARESI MATTEO (VRSMTT74R17D332T)

**controricorrente-**

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO TORINO n. 2048/2018 depositata il 03/12/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/10/2023 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI.

## **FATTI DI CAUSA**

Nel 2015, Maristella Bonacossa, proprietaria di un appartamento con cantina e di due garages facenti parte del complesso immobiliare Condominio Helvetia, sito in Santa Maria Maggiore (VB), impugnò davanti al Tribunale di Verbania la delibera condominiale dell'8 agosto 2014, con la quale il Condominio Helvetia aveva approvato il consuntivo della gestione degli anni 2013-2014, deducendo la violazione degli art.1123 c.c. e 1126 c.c.

L'attrice espose che il condominio era formato da otto palazzine multipiano e da un edificio di un solo piano dell'altezza di tre metri fuori terra con lastrico solare sovrastante gli immobili rientranti nella proprietà della Bonocossa.

La ricorrente contestò l'erronea applicazione dell'art.1123 c.c. in relazione alla ripartizione delle spese deliberate dall'assemblea condominiale per dotare i tetti delle sette palazzine multipiano di linee vita.

Si costituì il Condominio Helvetia per resistere al ricorso e dedusse, in primo luogo, che il condominio era dotato di un unico regolamento e di un'unica tabella millesimale, richiamata nei singoli atti di vendita, che derogava agli art.1123, 1125 e 1126 c.c. Poiché il sistema di suddivisione di qualsivoglia spesa per la conservazione delle parti comuni poteva essere modificato per convenzione, l'accettazione da parte dei condomini della tabella millesimale predisposta dal venditore - costruttore ed allegata ai singoli contratti di vendita degli alloggi rendeva legittimo il sistema di riparto adottato nella delibera impugnata.

Il Tribunale rigettò la domanda di annullamento della delibera assembleare, fondando il suo convincimento sulla circostanza che le tabelle millesimali erano state predisposte dal costruttore venditore ed accettate e recepite dagli acquirenti con i singoli atti pubblici d'acquisto; nel caso di specie, l'art. 3 del regolamento condominiale prevedeva che la ripartizione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dovesse essere effettuata in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà esclusiva.

La Corte d'appello di Torino confermò la decisione di primo grado, ritenendo dirimente la verifica del contenuto dell'atto di acquisto tra il dante causa dell'odierna attrice e l'originario venditore-costruttore, dal quale si evinceva che le tabelle millesimali erano state predisposte da quest'ultimo ed erano state ritualmente recepite ed accettate dagli acquirenti con i singoli atti pubblici di acquisto. La Corte territoriale osservò che la delibera assembleare impugnata non aveva modificato il criterio legale di ripartizione delle spese per la conservazione delle parti comuni, limitandosi ad applicare le tabelle millesimali vigenti.

Maristella Bonacossa ha proposto ricorso per cassazione, sulla base di un unico motivo.

Il Condominio Helvetia ha resistito con controricorso.

Il ricorso è stato avviato alla trattazione in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

In prossimità della camera di consiglio, le parti hanno depositato memorie illustrative.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con l'unico motivo di ricorso, si deduce la falsa applicazione dell'art.1123 c.c., in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c., per

aver la corte d'appello ritenuto che l'esistenza di una tabella millesimale predisposta dal costruttore e contenuta in un regolamento condominiale contrattuale possa derogare alle norme previste dal primo comma dell'art. 1123 c.c. in materia di riparto delle spese. Osserva parte ricorrente che le previsioni normative contenute nel secondo e nel terzo comma dell'art. 1123 c.c. si riferiscono a spese diverse rispetto a quelle contemplate nel primo comma e cioè a quelle di cui non tutti i condomini possano usufruire; per tali spese, il secondo comma dell'art. 1123. c.c. prevede che, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, vanno ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può fare. Sia il secondo che il terzo comma escluderebbero che le spese ivi previste possano essere suddivise in proporzione ai millesimi di proprietà. Secondo la ricorrente, l'art. 3 del Regolamento del condominio si riferisce alle spese contemplate nel primo comma dell'art. 1123 c.c., e cioè solo quelle da cui tutti i condomini possano trarre utilità in egual modo prevedendo che vadano suddivise in proporzione ai millesimi, con la sola eccezione di quelle relative al riscaldamento ed agli ascensori per le quali prevede deroga al criterio millesimale. Poiché nulla prevede il Regolamento di condominio relativamente alle spese di cui al secondo e terzo comma dell'art. 1123 c.c., la ripartizione dovrebbe avvenire secondo le norme del codice civile.

Il motivo è infondato.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina,

contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini (Sez. 2 - , Sentenza n. 4844 del 24/02/2017, Rv. 643057 - 02).

Nel caso di specie, il sistema di riparto delle spese condominiali è governato dalle tabelle contrattuali predisposte dal costruttore-venditore, recepite e accettate da ciascun acquirente attraverso singoli contratti di compravendita; tale regolamento era costituito da un'unica tabella millesimale riferita all'intero condominio che derogava agli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c..

La delibera successivamente adottata dall'assemblea condominiale con la quale il Condominio Helvetia aveva approvato il consuntivo della gestione degli anni 2013-2014, dunque, pur derogando alla disciplina di cui all'art. 1123 del codice civile - perché imponeva un riparto delle spese sostenute per l'impianto delle "linee vita" anche in capo ai condomini delle unità immobiliari non direttamente interessate dall'installazione - è legittima in quanto conforme al regolamento condominiale.

In tal senso, si pone l'orientamento di questa Corte in materia di spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore, che possono essere poste a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, se tanto prevede il regolamento condominiale, in deroga all'art.1123 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28679 del 23/12/2011).

La delibera impugnata si pone, dunque, in esecuzione del regolamento condominiale accettato dai condomini nei singoli atti di compravendita, nella parte anche in deroga alle disposizioni di riparto delle spese di cui all'art. 1123 c.c.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.  
Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 3400,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione