Numero registro generale 16629/2018
Numero sezionale 2593/2022
Numero di raccolta generale 7385/2023
Data pubblicazione 14/03/2023

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto:
CONDOMINIO
PU 07/12/2022

Composta dagli Ill.mi Sig.ri Magistrati:

FELICE MANNA	Presidente
ALDO CARRATO	Consigliere
MILENA FALASCHI	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere
REMO CAPONI	Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 16629/201

miciliata in

- **ricorrente** -

contro

miciliato in Roma, presso la cancelleria della Corte di cassazione,

- controricorrente -

nonché

, domiciliato in Roma, resso la cancelleria della Corte di cassazione, rappresentato e

- **controricorrente** -

avverso la sentenza della CORTE DI APPELLO VENEZIA n. 2748/2017, depositata il 28/11/2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 07/12/2022 dal consigliere REMO CAPONI.

Lette le conclusioni del P.M., nella persona del Sostituto Procuratore Generale LUISA DE RENZIS, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

Con citazione del 6/12/2013, proprietaria di un'unità immobiliare nel Condominio conveniva il Condominio e l'amministratore, dinanzi al Tribunale di Padova, per impugnare le delibere condominiali del 12/03/2013, che ordinava un divieto di parcheggio nel cortile, e del 26/09/2013, che applicava sanzioni nei confronti dell'attrice per la violazione del divieto. Inoltre, l'attrice domandava la condanna in solido del Condominio e dell'amministratore al risarcimento dei danni cagionati dalle due delibere, nonché la revoca dell'amministratore per irregolarità nello svolgimento dell'incarico. Il Condominio domandava ingiunzione ex art. 186-ter c.p.c. per il pagamento di spese condominiali. Con pronuncia conforme in primo e in secondo grado, veniva accolta l'istanza di ingiunzione e dichiarata inammissibile la domanda di revoca dell'amministratore, mentre le altre domande attoree venivano rigettate.

Ricorre in cassazione l'attrice con cinque motivi, illustrati da memoria. Resistono i convenuti con distinti controricorsi, rispettivamente illustrati da memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo, proposto ai sensi dell'art. 360, n. 4 c.p.c., si deduce violazione degli artt. 132, co. 2, n. 4 c.p.c. e 118, co. 1

disp. att. c.p.c. e 111 Cost., per avere la Corte d'appello di Venezia stilato la sentenza a mano in calligrafia di difficile lettura e per buona parte incomprensibile, con conseguente incertezza su tutti i capi.

Il primo motivo è infondato. Non esiste (né sarebbe configurabile ex art. 156, co. 2 c.p.c.) alcuna comminatoria di nullità della sentenza per essere essa stata scritta a mano, purché il testo sia comprensibile; quindi, idoneo a raggiungere il suo scopo, come si può desumere dalla formulazione dei successivi motivi di ricorso (cfr. Cass. 6307/2020, 5869/2018).

In conclusione, il primo motivo è rigettato.

2. – Con il secondo motivo, proposto ai sensi dell'art. 360, n. 3, 4 e 5 c.p.c., si deduce: (a) violazione degli artt. 1117, 1120, co. 4, 1138, co. 4 c.c.; (b) falsa applicazione degli artt. 1137, co. 2, 1102 c.c.; (c) violazione dell'art. 1105, co. 3 c.c., dell'art 115 c.p.c. e dell'art. 66, n. 3 disp. att. c.c., per avere la Corte d'appello, anche in conseguenza di un'erronea inversione dell'onere della prova, omesso l'esame di fatti decisivi per il giudizio.

Il secondo motivo è articolato in profili di censura promiscui. Ciò non costituisce, di per sé, ragione d'inammissibilità, poiché la formulazione permette in concreto di cogliere le doglianze (cfr. Cass. SU 9100/2015).

Peraltro, il secondo motivo non è fondato. Nel complesso dei suoi profili, esso ruota intorno ad un nucleo centrale: la decisione dell'assemblea condominiale di vietare il parcheggio nel cortile sarebbe immotivata e violerebbe il diritto della ricorrente di godimento della cosa comune.

L'assunto contrasta con il principio di diritto desumibile dalla giurisprudenza di legittimità secondo il quale *le determinazioni dell'assemblea condominiale relative alla limitazione paritaria dell'uso*

del cortile come parcheggio, come quelle che viceversa assegnano posti auto ai singoli condomini, non alterano la destinazione della cosa comune, ma si limitano a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario secondo le rispettive circostanze, cosicché tali delibere non richiedono maggioranze qualificate (cfr. Cass. 6573/2015, 9877/2012).

Nel caso di specie, il divieto di parcheggio era diretto a garantire che tutti i condomini potessero usare il cortile, limitando la sosta a mezz'ora per carico e scarico, evitando così che il parcheggio permanente di un condomino impedisse o limitasse l'uso da parte degli altri, in considerazione delle limitate dimensioni del cortile.

Inoltre, l'articolazione delle varie censure rende evidente l'inammissibile tentativo della parte ricorrente di sovrapporre il proprio apprezzamento della situazione di fatto rilevante a quello del giudice di merito, che non esibisce profili di censura in sede di giudizio di legittimità.

In conclusione, il secondo motivo è rigettato.

3. - Col terzo motivo, proposto ai sensi dell'art. 360, n. 3, 4 e 5, si deduce la nullità della sentenza o del procedimento per violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, 1130, 1135 c.c., 63 disp. att. c.c., 633, 642 e 115 c.p.c. per avere la Corte d'appello confermato l'ingiunzione di pagamento delle spese condominiali in mancanza della notifica dell'avviso di convocazione dell'assemblea e del verbale della medesima, sicché il credito sarebbe privo dei requisiti di liquidità, certezza ed esigibilità.

Il terzo motivo non è fondato.

Se vi è un piano di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea ed è accertata la morosità di un condomino nel pagamento, il credito ha i requisiti della certezza, liquidità ed

esigibilità. Inoltre, l'omessa convocazione di un condomino in assemblea, così come il difetto di comunicazione delle decisioni adottate, sono motivi di annullamento delle relative delibere, da far valere con l'impugnazione nel termine di 30 giorni ex art. 1137 c.c. Ne consegue che, decorso tale termine, i vizi non possono essere eccepiti successivamente per opporsi all'ingiunzione richiesta dall'amministratore.

In conclusione, il terzo motivo è rigettato.

4. - Col quarto motivo, si deduce la nullità del procedimento e della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, ult. co. c.c., 50 bis ult. co. c.p.c., nonché degli artt. 737 e 50 c.p.c., per non avere la Corte d'appello disposto la traslazione del giudizio in relazione alla domanda di revoca dell'amministratore, presentata dalla medesima ricorrente in sede contenziosa.

Il motivo è infondato.

La revoca dell'amministratore è un provvedimento da adottare in sede di giurisdizione non contenziosa, poiché è diretto a gestire interessi (del condominio), non a risolvere controversie su diritti soggettivi (o status). Pertanto, la correlativa istanza, se proposta in sede contenziosa, è inammissibile, senza possibilità di traslare il giudizio in sede non contenziosa, che dovrà essere adita ex novo in modo autonomo. Corretta è pertanto la decisione impugnata.

In conclusione, il quarto motivo è rigettato.

5. - Col quinto motivo, si contesta genericamente la condanna alle spese ex art. 91 c.p.c.

Del quinto motivo è da dichiarare l'inammissibilità per difetto di specificità ex art. 366, n. 4 c.p.c.

6. - L'inammissibilità o infondatezza di ogni motivo su cui il ricorso si fonda determina l'infondatezza di quest'ultimo nel suo complesso.

Pertanto, il ricorso deve essere rigettato. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 13, co. 1-quater d.p.r. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17 l. 228/12, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera della parte ricorrente, dell'ulteriore somma pari al contributo unificato per il ricorso a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al rimborso delle spese del presente giudizio, che liquida - in favore di ciascuna delle due parti controricorrenti - in 3.000 euro, oltre a 200,00 euro per esborsi, alle spese generali, pari al 15% sui compensi e agli accessori di legge.

Sussistono i presupposti per il versamento, ad opera della parte ricorrente, dell'ulteriore somma pari a quella dovuta per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 7/12/2022.

Il Relatore	**Il Presidente**
REMO CAPONI	FELICE MANNA