REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente -

Dott. BERTUZZI Mario - Rel. Consigliere -

Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -

Dott. AMATO Cristina - Consigliere -

Dott. PIRARI Valeria - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

O R D I N A N Z A

sul ricorso proposto da:

(OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS), rappresentata e difesa per procura alle liti a margine del ricorso dall'Avvocato (OMISSIS) (OMISSIS);

Ricorrente

Contro

(OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) e (OMISSIS) (OMISSIS) s.r.l., in persona del legale rappresentante arch. (OMISSIS) (OMISSIS).

Controricorrenti

e

(omissis) (omissis) controricorso dagli omissis rappresentato e difeso per procura alle liti in calce al (omissis) (omissis) (omissis) (omissis)

-controricorrente-

e

(OMISSIS) (OMISSIS), rappresentato e difeso per procura alle liti in calce al controricorso dagli avvocati (OMISSIS) (OMISSIS) e (OMISSIS) (OMISSIS).

Controricorrenti

e

(OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS).

Intimati

avverso la sentenza n. 722/2018 della Corte di appello di Firenze, depositata il 28.3.2018.

Udita la relazione sulla causa svolta dal consigliere dott. Mario Bertuzzi nella camera di consiglio del 21.3. 2023.

Fatti di causa e ragioni della decisione

Con sentenza n. 722 del 28.3.2018 la Corte di appello di Firenze, riuniti gli appelli proposti da (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) per la riforma delle sentenze n. 454/2013 e n. 681/2011, confermò entrambe le decisioni appellate con cui il Tribunale di Livorno, con la prima, aveva respinto la domanda della (OMISSIS) per la redazione di nuove tabelle millesimali del condominio sito in (OMISSIS) relativamente alle spese per la manutenzione del vialetto di accesso alle proprietà dei condomini ed aveva confermato, con la seconda, la condanna della stessa attrice al pagamento delle spese di giudizio sostenute da (OMISSIS) (OMISSIS) parte nei cui confronti la esponente aveva integrato, su ordine del giudice, il contraddittorio ma risultata successivamente estranea alla controversia, non essendo proprietaria di alcuna unità immobiliare del condominio.

La Corte fiorentina motivò le proprie conclusioni affermando, con riguardo alla causa decisa con la sentenza n. 454 del 2013, che il vialetto di accesso delle cui spese di manutenzione si discuteva non era di proprietà comune dei garages e delle ville cui serviva, ma era di proprietà esclusiva della s.r.l. (OMISSIS) (OMISSIS) che aveva concesso ai proprietari dei suddetti immobili una servitù di passaggio; che per l'effetto, dovendosi escludere che detto bene fosse condominiale, non risultavano applicabili le norme dettate dagli artt. 1123 cod. civ. e 69 disp. att. stesso codice in materia di ripartizione delle spese nel condominio e di tabelle millesimali; che le parti, cioè i proprietari frontisti di case e/o garages, al momento del loro acquisto, avevano accettato una specifica convenzione sulla ripartizione delle spese relative al mantenimento della servitù; con riferimento alla sentenza n. 681/2011, rilevò invece che correttamente il Tribunale aveva posto a carico dell'attrice le spese giudiziali sostenute dallo (OMISSIS) risultato estraneo alla causa, a nulla rilevando che la sua chiamata fosse stata ordinata dal giudice dietro eccezione della (OMISSIS) che aveva lamentato l'omessa citazione del marito adducendo che l'immobile era in comunione, atteso che la parte avrebbe dovuto comunque verificare se questi era effettivamente comproprietario e non potendo l'errore del giudice che ricadere sulla parte.

Per la cassazione di questa sentenza, con atto notificato il 6.9.2018, ha proposto ricorso (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) affidandosi a tre motivi.

(OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) s.r.l. hanno notificato controricorso, così (OMISSIS) (OMISSIS) gli altri intimati non hanno invece svolto attività difensiva.

La causa è stata avviata in decisione in camera di consiglio.

Il primo motivo di ricorso denunzia violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1117 bis e 1123 cod. civ., censurando la sentenza impugnata per avere escluso la figura del condominio e l'applicazione della relativa disciplina normativa per il fatto che la stradina di passaggio delle cui spese di manutenzione si discute fosse di proprietà di un terzo, senza considerare che essa era però di uso comune ai condomini.

Il secondo motivo di ricorso, che denunzia violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 cod. civ. e 69 disp. att. stesso codice, lamenta che la Corte territoriale, nell'escludere la disciplina in tema di condominio, non abbia ravvisato che la clausola che poneva le spese di manutenzione della stradina in misura uguale a carico di ciascuna unità immobiliare, senza distinguere la loro superficie e tra unità abitative e garages, violava il criterio di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 cod. civ., fondato sul rapporto proporzionale di valore tra singole proprietà e che pertanto era fondata e legittima la pretesa della parte attrice di predisporre nuove le tabelle millesimali conformi ai criteri legali.

I motivi, che possono trattarsi congiuntamente, sono inammissibili.

La lettura della sentenza impugnata evidenzia che la Corte di appello ha respinto la domanda di revisione delle tabelle avanzata dalla odierna ricorrente da un lato dichiarando inapplicabili, in relazione al vialetto di accesso, le norme del condominio, risultando pacifico che tale bene era rimasto in proprietà esclusiva della società (omissis) (omissis) che i proprietari delle ville e garages potevano vantare solo un diritto di passaggio, dall'altro precisando che "*nei rogiti di vendita vi è chiaramente indicato che le spese di manutenzione e di conservazione del viale (citofono , cancello, illuminazione, ecc.) saranno ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti*" e che sussisteva "*un accordo convenzionale di divisione delle spese di una servitù concessa dal venditore con rogito notarile*".

Tanto precisato, può senz'altro convenirsi con il rilievo della ricorrente, secondo cui la presenza di un diritto di servitù in favore indistintamente delle proprietà esclusive presenti in un edificio condominiale assoggetta il diritto stesso, sia nelle modalità di esercizio che con riguardo alle spese di gestione del bene, alla disciplina propria del condominio, la quale si estende sia alla gestione dei beni comuni che ai diritti reali su beni di uso comune connessi alla migliore utilizzazione delle proprietà.

La nozione di bene comune, su cui si fonda il condominio, va infatti estesa non solo al diritto di proprietà ma anche alle cose su cui i partecipanti al condominio vantano indistintamente diritto di uso o godimento in quanto funzionali all'uso dei beni comuni e delle proprietà individuali.

Si osserva tuttavia che la Corte di appello ha altresì rigettato la domanda di revisione delle tabelle in ragione dell'esistenza di un accordo dei proprietari in ordine alla ripartizione delle spese di gestione del bene e delle opere ivi esistenti, che ha affermato inserito negli atti notarili di acquisto, in forza del quale le spese del vialetto dovevano essere divise in parti uguali tra tutti i frontisti.

Ora, un tale accordo integra quella "*diversa convenzione*" a cui l'art. 1123 cod. civ., invocato dalla ricorrente, riconosce la possibilità ai condomini di derogare al criterio legale di ripartizione della spesa fondato sul valore delle singole proprietà di ciascuno.

Si osserva inoltre che, attesa la facoltà di deroga negoziale del criterio di ripartizione legale fondato sulle quote di proprietà, la convenzione secondo cui le spese di manutenzione di un bene comune debbano essere ripartite in parti uguali tra i condomini non incontra alcun ostacolo o impedimento giuridico nei principi inderogabili che governano la materia del condominio, ex art. 1138 cod. civ. (Cass. n. 3944 del 2002).

Ne discende che la presenza di una convenzione derogativa del criterio legale di ripartizione della spesa preclude al condomino di giovarsi del procedimento di revisione delle tabelle di cui all'art. 69 disp. att. cod. civ., il quale trova il suo presupposto nel fatto che i valori attribuiti alle proprietà individuali sia affetti da errore.

Sul punto si richiama l'orientamento di questa Corte, secondo cui qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle (Cass. n. 7300 del 2010; Cass. n. 1848 del 2018).

Né può valere nel caso di specie la ulteriore precisazione fatta da questa Corte, che pure ha chiarito che laddove tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale, i condomini stessi intendano non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale.

Nel caso di specie la convenzione riportata dalla Corte di appello non affida il criterio di ripartizione della spesa ad operazioni di calcolo, ma è netta nell'adottare un criterio affatto diverso rispetto al valore delle proprietà individuali.

La sentenza impugnata appare pertanto esente da censure nella parte in cui ha comunque respinto la domanda per l'esistenza di un accordo convenzionale delle parti sulla ripartizione della spesa.

La decisione va invece corretta, in motivazione, ai sensi dell'art. 384 cod. proc. civ., nella parte in cui ha escluso la natura condominiale del diritto di servitù sulla stradella.

Il terzo motivo di ricorso denunzia violazione e falsa applicazione dell'art. 91 cod. proc. civ., lamentando che la Corte di appello abbia confermato la sentenza 681 del 2011 che aveva condannato l'attrice al pagamento delle spese di lite sostenute da (OMISSIS) (OMISSIS) così violando il principio di causalità che governa la relativa regolamentazione, atteso che la chiamata di detta parte, risultata poi estranea al condominio, era stata provocata dalla convenuta (OMISSIS) (OMISSIS) che nel costituirsi in giudizio aveva dedotto che la sua unità immobiliare era in comunione con il coniuge, e dal conseguente ordine di integrazione del contraddittorio emesso dal giudice, a cui la parte non poteva sottrarsi pena l'estinzione del giudizio.

Il mezzo è fondato.

Come correttamente dedotto dalla ricorrente, la regolamentazione delle spese di giudizio è retta dal principio di causalità, di cui il criterio della soccombenza costituisce applicazione, secondo il quale le spese di giudizio sono a carico della parte che ha provocato ingiustificatamente la necessità del processo (Cass. n. 21823 del 2021; Cass. n. 23123 del 2019).

Nella specie dalla stessa lettura della sentenza impugnata risulta che lo (OMISSIS) fu chiamato in giudizio dalla attrice non di sua iniziativa, ma in esecuzione di un ordine del giudice emesso a seguito della eccezione di difetto di integrità del contraddittorio sollevata dalla convenuta (OMISSIS)

coniuge del (OMISSIS) che nel prosieguo questi risultò estraneo al giudizio, non essendo comproprietario dell'appartamento con la moglie.

Alla luce di tali circostanze, l'applicazione del principio di causalità avrebbe dovuto portare ad escludere la condanna della attrice al pagamento delle spese sostenute dal terzo chiamato.

La considerazione che l'estensione della domanda nei suoi confronti sia stata posta in essere in esecuzione dell'ordine del giudice appare infatti superata dalla circostanza, del tutto incontestata, che tale provvedimento abbia trovato origine nell'eccezione di difetto di integrità del contraddittorio della convenuta (omissis) (omissis) risultata del tutto infondata e smentita dal terzo stesso.

La Corte di appello avrebbe dovuto pertanto escludere che la partecipazione in giudizio di (omissis) elle cui spese di costituzione si discute, fosse direttamente ascrivibile alla parte attrice ed alla sua iniziativa in giudizio.

Va quindi accolto il terzo motivo di ricorso, mentre sono rigettati gli altri.

La sentenza è quindi cassata in relazione al capo che ha rigettato il motivo di appello avverso la statuizione di primo grado che aveva condannato (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) al pagamento delle spese di giudizio in favore di (OMISSIS) (OMISSIS).

Non essendo necessari altri accertamenti di fatto, la causa è decisa nel merito, con l'annullamento della relativa statuizione di primo grado. Si precisa che la disposta cassazione della sentenza di appello si estende altresì, ai sensi dell'art. 336, comma 1, cod. proc. civ., al capo che ha condannato l'appellante al pagamento delle spese del giudizio di secondo grado nei confronti di (OMISSIS) (OMISSIS).

Le spese del presente giudizio si dichiarano compensate tra (OMISSIS) e (OMISSIS) (OMISSIS) mentre seguono la soccombenza della ricorrente nei confronti degli altri controricorrenti costituiti.

P.Q.M.

Accoglie il terzo motivo di ricorso e rigetta i primi due; cassa, in relazione al motivo accolto, la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, annulla il capo della decisione di primo grado che aveva condannata la (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) al pagamento delle spese di giudizio in favore di (OMISSIS) (OMISSIS).

Compensa le spese del giudizio tra (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) e (OMISSIS) (OMISSIS) e condanna la ricorrente al pagamento delle spese in favore degli altri controricorrenti costituiti, che liquida in euro 4.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 21 marzo 2023.

Depositato in Cancelleria il 9 maggio 2023.