

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati:

Milena Falaschi - Presidente -
Vincenzo Picaro - Consigliere -
Giuseppe Fortunato - Consigliere Rel.-
Riccardo Guida - Consigliere -
Chiara Besso Marcheis - Consigliere -

Oggetto:
condominio

R.G.N. 10097/2019

C.C. - 16.5.2024.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 10097/2019 R.G. proposto da

CONDOMINIO

DI

CATANZARO, in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e
difeso dall'avv. _____, con domicilio eletto in Roma,

;

- RICORRENTE-

contro

LUIGIA, rappresentata e difesa dall'avv.

, con domicilio eletto in Roma, alla

;

- CONTRORICORRENTE-

e contro

S.R.L., in persona del legale rappresentante p.t.,
rappresentata e difesa dall'avv.

, con domicilio eletto in Roma, alla

;

- CONTRORICORRENTE-avverso la sentenza della Corte d'appello di Catanzaro n.
1605/2018, pubblicata in data 18.9.2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16.5.2024 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

FATTI DI CAUSA

1. Luigia ha proposto ricorso ex art. 1137 c.c. avverso la delibera del Condominio di Catanzaro con cui, in ottemperanza alla decisione del Tribunale che aveva modificato le tabelle millesimali, erano stati rettificati anche i bilanci relativi alle annualità 1994/2008, quantificando le differenze dovute da ciascun condomino.

La ricorrente ha eccepito che la sentenza modificativa della tabella ha efficacia costitutiva e non dichiarativa, non potendo operare per la ripartizione delle spese relative ad annualità precedenti alla sua adozione, e che i crediti vantati dal Condominio, oltre che parzialmente adempiuti, erano estinti per sopravvenuta prescrizione.

È intervenuta la s.r.l., aderendo alle tesi difensive dell'attrice; il Condominio si è costituito, proponendo riconvenzionale per la condanna della controparte al pagamento di un indennizzo per ingiustificato arricchimento.

Il giudizio è stato riunito alla causa introdotta dalla per ottenere l'annullamento di altra delibera condominiale con cui era stata modificata nuovamente la tabella millesimale e con cui erano state rideterminate anche le somme dovute dai proprietari esclusivi.

La pronuncia di primo grado ha annullato entrambe le delibere, regolando le spese.

Su appello del Condominio, la Corte territoriale di Catanzaro ha riformato la decisione, ritenendo anzitutto ammissibile l'intervento in causa della s.r.l. per sostenere le ragioni della ricorrente; ha escluso che il Tribunale avesse disposto l'integrale annullamento



delle delibere, anziché per la sola parte riguardanti le decisioni impugnate, e ha ritenuto infondata la richiesta di pagamento di un indennizzo per indebito arricchimento, potendo il singolo condomino e non il Condominio pretenderne il pagamento, confermando infine la statuizione sulle spese.

Per la cassazione della sentenza il Condominio _____ di Catanzaro ha proposto ricorso in tre motivi.

Hanno notificato controricorso Luigia _____ e la _____ s.r.l..

In prossimità dell'adunanza camerale Luigia _____ e la _____ s.r.l. hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 100 e 105 c.p.c. riproponendo la questione dell'ammissibilità dell'intervento in causa della _____ s.r.l., sostenendo che detta condomina non aveva interesse a partecipare alla lite, avendo ottenuto il riconoscimento di un credito verso il Condominio in virtù delle delibere impugnate. Il secondo motivo denuncia la violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., per aver la sentenza condannato il Condominio al pagamento delle spese di lite in favore della _____ s.r.l., il cui intervento in causa doveva considerarsi inammissibile per difetto di interesse.

I due motivi sono infondati.

Nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i servizi comuni, ciascun condomino ha potere di autonoma impugnazione e può - quindi - volontariamente costituirsi mediante intervento che, dal lato attivo, va qualificato come adesivo autonomo (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell'originario attore) ove il singolo non sia decaduto dal potere di impugnazione, ovvero, in caso contrario,



come adesivo dipendente (e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame: cfr. Cass. 2636/2021).

Nella specie la _____ aveva dichiaratamente svolto un intervento adesivo semplice allo scopo di sostenere le ragioni della condomina ricorrente, essendo legittimata all'intervento per effetto della qualità posseduta e per avvantaggiarsi degli effetti favorevoli della pronuncia di annullamento, sebbene la delibera avesse riconosciuto in capo all'interveniente un credito, anziché un obbligo di conguaglio in virtù della ritenuta efficacia dichiarativa della rettifica delle tabelle millesimali.

L'intervenuta aveva interesse ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera poteva generare quanto al corretto criterio di riparto utilizzabile per le spese deliberate prima della rettifica della tabella millesimale, a prescindere dai concreti effetti di detta delibera sul patrimonio dei singoli condomini (cfr., in motivazione, Cass. 9387/2023; Cass. 15434/2020).

Era di conseguenza legittima, in applicazione dell'art. 91 c.p.c., anche la condanna al pagamento delle spese in favore divenuta a tutti gli effetti parte processuale (Cass. 1105/2006; Cass. 1589/2022).

2. Il terzo motivo denuncia la violazione dell'art. 2041 c.c. per aver la sentenza ritenuto che, in caso di rettifica dei valori millesimali, l'azione per l'indennizzo conseguente all'ingiustificato arricchimento ottenuto dal singolo quale conseguenza dell'efficacia costituiva della modifica tabellare, competerebbe ai singoli condomini anziché all'amministratore.

Il motivo è fondato.

La sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att.



c.c. non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini; l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato.

Di conseguenza, ove il singolo abbia versato, prima della modifica, quote condominiali calcolate sulla base di valori millesimali non rispondenti alla reale valore dell'unità, al risparmio di spesa ottenuto corrisponde un arricchimento indebito con depauperamento della cassa comune in assenza di giustificazione relativamente a somme altrimenti destinate a far fronte ad esigenze dell'intero Condominio, che è, quindi, legittimato ad agire per l'indennizzo ai sensi dell'art. 2041 c.c. (in tal senso Cass. 5690/2011 in motivazione ove si legge che il condominio non avrebbe altro rimedio per recuperare il minore incasso subito; nel senso della esperibilità della domanda ex art. 2041, anche Cass. 4844/2017 in motivazione).

E' accolto il terzo motivo, con rigetto delle altre censure.

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte di appello di Catanzaro, in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo di ricorso, rigetta le altre censure, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di appello di Catanzaro, in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 16.5.2024.

IL PRESIDENTE

Milena Falaschi



