

000328/1



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -
- Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 29/09/2016 - PU  
*Co. 328*  
R.G.N. 17034/2013

Rep. *e T*

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 17034-2013 proposto da:

COMPLESSO RESIDENZIALE PARCO AZZURRO 94050330581,  
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CONCA D'ORO 378,  
presso lo studio dell'avvocato CARMELO MONACO, che lo  
rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

PROCOPIO FRANCESCO, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIALE LIBIA 167, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI  
BORRELLI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
FRANCESCO DE GIORGIO;

**- controricorrente -**

*1312/16*



avverso la sentenza n. 155/2013 del TRIBUNALE di TIVOLI,  
depositata il 01/02/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del  
29/09/2016 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

uditi gli Avvocati Monaco e De Giorgio;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.  
GIANFRANCO SERVELLO, il quale ha concluso per l'accoglimento  
del ricorso.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con citazione notificata in data 25.04.2010, Francesco Procopio proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 158/2010, emesso in data 9.03.2010, con il quale il Giudice di Pace di Tivoli aveva ingiunto il pagamento della somma di euro 2.027,85, oltre interessi e spese di procedura, in favore del Complesso residenziale Parco Azzurro, a titolo di spese di gestione del comprensorio.

L'opponente deduceva l'infondatezza della pretesa azionata in via monitoria, poiché non sussisteva una comunione del complesso residenziale, né vi era alcun titolo da cui risultasse il conferimento dei beni immobili in favore dei soci della Cooperativa Parco Azzurro per la costituzione di una comunione *pro indiviso* tra gli assegnatari dei lotti; sosteneva, ancora, che non vi era alcuna tabella millesimale per la ripartizione delle spese e che il regolamento di comunione redatto dal commissario governativo era inefficace. Si costituiva in giudizio il Complesso residenziale Parco Azzurro, il quale chiedeva il rigetto dell'opposizione e la conferma del decreto ingiuntivo opposto, richiamando il regolamento della comunione approvato con delibera del 9.05.2009, nonché le tabelle millesimali allegate a detto regolamento. Con sentenza n. 990/2010, depositata



il 22.11.2010, il Giudice di Pace di Tivoli rigettava l'opposizione, confermando il decreto ingiuntivo opposto.

Avverso tale sentenza proponeva appello davanti al Tribunale di Tivoli Francesco Procopio, il quale ribadiva le medesime doglianze già sollevate nel giudizio di prime cure. Si costituiva il Complesso residenziale Parco Azzurro, il quale chiedeva il rigetto dell'avversa impugnazione, con la conferma della sentenza appellata. In particolare, rilevava che la comunione sui beni pertinenziali si era determinata *ope legis* al momento della stipula dei singoli atti di assegnazione dei lotti, a nulla rilevando la mancata menzione nei rogiti del trasferimento della quota sui beni comuni o la mancata trascrizione dell'atto con il quale il commissario governativo della Cooperativa edilizia Parco Azzurro aveva integrato gli atti di assegnazione già stipulati, dando conto dell'avvenuto trasferimento pro quota dei beni comuni; evidenziava, inoltre, che il regolamento della comunione e le allegate tabelle millesimali non erano mai stati impugnati dai comunisti, sicché dovevano ritenersi validi ed efficaci.

Con sentenza n. 155/2013, depositata in data 1.2.2013, l'appello era accolto e, per l'effetto, il decreto ingiuntivo opposto era revocato. In particolare, il Tribunale sosteneva che gli atti di assegnazione si erano limitati a trasferire i lotti e non anche le pertinenze ad essi relative, sicché non si era determinato il trasferimento, in favore dei singoli assegnatari, della contitolarità sui beni comuni, con annesso mancato assolvimento delle formalità pubblicitarie; che, infatti, con nota del 20.07.2010, il commissario liquidatore invitava tutti i proprietari dei lotti ad acconsentire al trasferimento e alla relativa trascrizione di tutti i terreni ubicati in Parco Azzurro e identificati



nel catasto del Comune di Guidonia come terreni a destinazione verde privato, già di proprietà della Cooperativa Parco Azzurro.

Avverso l'indicata sentenza del Tribunale di Tivoli il Complesso residenziale Parco Azzurro ha proposto ricorso per cassazione, articolato su due motivi. Resiste con controricorso Francesco Procopio. Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo il ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 818, 1100, 1105, 1106, 1107, 1109, 1117, 1118, 1137, 1350, 2644 c.c., 61 e 62 disp. att. c.c., nonché nullità della sentenza impugnata, per avere il Tribunale ritenuto che fosse necessario uno specifico atto di trasferimento delle aree comuni, che invece si erano trasferite agli assegnatari dei lotti per effetto del trasferimento della proprietà dei singoli lotti, in quanto aree legate da vincolo pertinenziale con gli stessi.

Il secondo motivo di ricorso deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 63 disp. att. c.c., 1109 e 1137 c.c. La sentenza impugnata, ad avviso del ricorrente Complesso residenziale Parco Azzurro, avrebbe trasgredito al consolidato principio secondo cui il condomino opponente a decreto ingiuntivo emesso ex art. 63 disp. att. c.c. per il pagamento di contributi condominiali, sulla base di una deliberazione assembleare oggetto di impugnativa ai sensi dell'art. 1137 c.c., non può contestare il titolo dell'avversa pretesa sulla base di eccezioni relative alla validità della delibera, giacché la condanna all'adempimento del debito ingiunto è condizionata soltanto al perdurare dell'efficacia della medesima deliberazione.



Va ritenuto, in via di principio, che, qualora una cooperativa edilizia, dopo aver stipulato con il comune una convenzione di lottizzazione su un di terreno al fine di costruirvi un complesso edilizio da destinare a civili abitazioni, abbia poi provveduto all'assegnazione degli alloggi realizzati ai soci, con conseguente formale trasferimento in loro favore della proprietà delle singole unità immobiliari ed insorgenza di un rapporto di condominio tra i soci assegnatari, deve ritenersi che oggetto dell'assegnazione sia pure la comproprietà dei beni che abbiano l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e, cioè, siano collegati, strumentalmente, materialmente o funzionalmente, con le unità immobiliari assegnate in proprietà esclusiva ai soci, ovvero che siano in rapporto con queste da accessorio a principale, essendo il diritto dei soci assegnatari sulle parti di area non direttamente interessate dai fabbricati assimilabile a quello dei condomini sulle parti comuni.

Come già sostenuto da questa Corte (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6882 del 24/03/2014), deve rilevarsi che le cooperative edilizie perseguono lo scopo di costruire alloggi e di assegnarli dapprima in godimento e poi in proprietà individuale ai soci. Nell'attuare tale oggetto sociale, la previsione di spazi deputati al godimento comune dei soci è più o meno necessitata dalla natura stessa del corpo di fabbrica realizzato e dall'applicazione ad esso dell'art. 1117 c.c. in tema di parti comuni dell'edificio; rientrando, peraltro, in ogni caso nella discrezionalità della società individuarli e delimitarli, e così ampliare o ridurre corrispondentemente aree e volumi destinati all'assegnazione in proprietà singola, contemperando fra loro gli interessi individuali e collettivi dei soci. Tale potere ripete la propria



fonte dal contratto sociale e, quanto all'edificio costruito dalla cooperativa, non incontra limiti ulteriori rispetto a quelli desumibili dalle norme imperative dettate nell'ambito della disciplina sul condominio.

Il Tribunale di Tivoli aveva ritenuto decisiva, al fine di escludere la comproprietà in capo ai soci assegnatari delle aree e degli impianti di pertinenza degli alloggi (pozzi, depuratore, terreni destinati a verde, impianti di urbanizzazione secondaria), e quindi di negare il conseguente obbligo di partecipare alle relative spese, la mera mancata menzione di tali beni all'interno dell'atto di assegnazione. Applicando, al caso di specie, l'art. 1117 c.c., si sarebbe, peraltro, configurata, piuttosto, una presunzione di comunione che abbraccia quelle aree e quegli impianti i quali (all'esito di indagine di fatto riservata al giudice del merito) denotino una relazione strumentale necessaria con l'uso comune. Tale presunzione non potrebbe essere vinta dalla pura e semplice omessa menzione nell'atto di assegnazione di dette aree o impianti, occorrendo, invece, una formale espressione in questa direzione contenuta nel contratto sociale.

Va tuttavia considerato che il controricorrente, con la memoria ex art. 378 c.p.c., ha dedotto l'esistenza di un giudicato esterno formatosi *inter partes* dopo la notifica del ricorso per cassazione, in forza della sentenza del Tribunale di Tivoli n. 1493/2014 del 23 giugno 2014, corredata di idonea certificazione ex art. 124 disp. att. c.p.c., ed ha prodotto ritualmente il relativo documento. La menzionata sentenza, resa su impugnativa di deliberazione assembleare relativa ai bilanci consuntivo 2011 e preventivo 2012 del Complesso Residenziale Parco Azzurro, accertava (con



motivazione del tutto analoga a quella che ha portato alla revoca del decreto ingiuntivo oggetto del presente giudizio), che gli atti di assegnazione dei singoli lotti agli attori non avessero alcun riferimento alle pertinenze ad essi relative, sicché non sussisteva alcuna comunione al riguardo di detti beni.

L'accertamento contenuto nella sentenza del Tribunale di Tivoli n. 1493/2014 del 23 giugno 2014, della insussistenza di una situazione di contitolarità in capo al controricorrente delle aree pertinenziali del Complesso Parco Azzurro, presupposto di fatto dell'obbligo dello stesso di contribuire alle spese della relativa comunione, inerisce ad una connotazione, di fatto e di diritto del rapporto inter partes, idonea a produrre effetti destinati a durare per tutto il protrarsi di tale rapporto a situazione normativa e fattuale immutata.

Ne consegue che la situazione ivi accertata non può più formare oggetto di valutazione diversa nel presente giudizio (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11572 del 6 giugno 2016), né ai fini del primo motivo, né ai fini del secondo, motivo in quanto i limiti della cognizione del giudice del procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali dipendono comunque dalla preventiva configurabilità di una deliberazione che abbia approvato la ripartizione delle spese tra i condomini relative a parti ad essi comuni, essendo tale situazione di comunione smentita dall'intervenuto giudicato esterno (arg. da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 305 del 12/01/2016).

Consegue che il ricorso per cassazione, poiché finalizzato a porre in discussione la questione relativa alla contitolarità delle aree pertinenziali del Complesso Residenziale Parco Azzurro, che risulta coperta dal contrario giudicato esterno dedotto da parte



controricorrente, deve essere rigettato (cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 13916 del 16/06/2006).

La sopravvenienza del giudicato esterno rispetto al momento di proposizione del ricorso giustifica la compensazione delle spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente rigettata.

#### P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 29 settembre 2016.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
10 GEN 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA