

Civile Ord. Sez. 6 Num. 30392 Anno 2019

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 21/11/2019

ORDINANZA

sul ricorso 16413-2018 proposto da:

CONDOMINIO ' ' in persona del legale
rappresentante ' ' mente domiciliato in
presso lo studio dell'avvocato
presenta e difende unitamente

- ricorrente -

contro

- intimati -

avverso la sentenza n.1728/2018 della CORTE D'APPELLO di
ROMA, depositata il 19/03/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/07/2019 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

FATTI DI CAUSA

In data 22.3.2005 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n.5090/2005 con il quale veniva ingiunto a

, di pagare al Condominio di
la somma di € 9.398,32 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nel villino A, in base al riparto approvato con delibera dell'assemblea condominiale del 5.11.2004.

In data 7.7.2005 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n.12034/2005 con il quale veniva ingiunto a
di pagare al Condominio di via
la somma di € 5.649,00 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nel villino B, in base al riparto approvato con delibera dell'assemblea condominiale del 19.9.2004.

In data 13.7.2005 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n.12387/2005 con il quale veniva ingiunto a
di pagare al Condominio di via
la somma di € 5.936,00 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nel villino C, in base al riparto approvato con delibera dell'assemblea condominiale del 19.9.2004.

In data 9.5.2006 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n.9858/2006 con il quale veniva ingiunto a
di pagare al Condominio di via
somma di € 21.881,20 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nei villini B e C, in base al riparto

approvato con delibere dell'assemblea condominiale del 28.7.2005 e del 3.3.2006.

Tutti i predetti decreti, emessi con clausola di provvisoria esecutività, venivano impugnati dalle parti ingiunte, le quali invocavano l'applicazione dell'art.29 del regolamento condominiale in vigore, che esonerava i proprietari degli immobili siti al cd. piano piloty dall'obbligo di partecipare al riparto delle spese condominiali.

Si costituiva nei diversi giudizi di opposizione, poi riuniti, il Condominio, il quale negava la natura contrattuale del regolamento condominiale e deduceva la sua inopponibilità agli acquirenti dei vari appartamenti situati nello stabile.

Con sentenza n.10220/2009 il Tribunale di Roma riconosceva la natura non contrattuale del regolamento di condominio e quindi la sua inopponibilità agli acquirenti dei vari appartamenti situati nello stabile, ma rilevava che le delibere di riparto delle spese poste a base dei decreti ingiuntivi opposti avevano suddiviso l'onere economico tra i condomini in maniera difforme dalle vigenti tabelle millesimali. Accoglieva quindi le opposizioni revocando i decreti ingiuntivi e compensando le spese del grado.

Interponevano appello gli opposenti in relazione alla compensazione delle spese; il condominio, costituendosi in seconde cure, invocava il rigetto dell'appello principale spiegando impugnazione incidentale in relazione alla statuizione di revoca dei decreti opposti.

Con la sentenza impugnata, n.1728/2018, la Corte di Appello di Roma accoglieva l'impugnazione principale, rigettando quella incidentale, e condannava il condominio alle spese del doppio grado.

Sentenza n.21950 del 25/09/2013, Rv.629208 e Cass. Sez.2, Ordinanza n.27159 del 25/10/2018, Rv.650789).

Ne deriva l'erroneità della statuizione del giudice di appello, che -confermando sul punto la decisione del Tribunale- ha ravvisato la nullità delle delibere dell'assemblea condominiale con cui erano state ripartite tra i partecipanti al condominio le spese di conservazione e manutenzione della cosa comune, sul presupposto che la modifica della tabella millesimale impone l'unanimità dei partecipanti all'ente di gestione e non può essere adottata con deliberazione a maggioranza qualificata.

La decisione va di conseguenza cassata, con rinvio della causa alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione, la quale si atterrà al principio di diritto posto dalla richiamata sentenza delle S.U. di questa Corte n.18477 del 2010.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sesta