



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

Composta da:

MILENA FALASCHI	Presidente
MARIO BERTUZZI	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere-Rel.
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliera
CRISTINA AMATO	Consigliere

Oggetto:
CONDOMINIO
Ud.12/12/2024 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 6077/2023 R.G. proposto da:
NICOLA, difeso di persona ex art. 86 c.p.c.

-ricorrente-

contro

SUPERCONDOMINIO
DI BORDIGHERA

-intimato -

avverso la SENTENZA del TRIBUNALE di IMPERIA n. 50/2023
depositata il 24/01/2023.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 12/12/2024 dal
Consigliere ANTONIO SCARPA.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore
Generale Fulvio Troncone, il quale ha chiesto di dichiarare
inammissibile il ricorso per mancata prova della sua notificazione.



FATTI DI CAUSA

1.- L'avvocato Nicola ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza del n. 50/2023 del Tribunale di Imperia, depositata il 24 gennaio 2023, che ha rigettato l'appello contro la sentenza n. 135/2021 del Giudice di pace di Sanremo.

L'intimato Supercondominio

di Bordighera non ha svolto attività difensive.

2. Il ricorrente è proprietario di un appartamento compreso nel condominio Casa , facente parte, insieme ad altri due edifici, del Supercondominio

La causa ha ad oggetto l'impugnazione della deliberazione approvata dall'assemblea dei condomini del Supercondominio

in data 22 agosto 2019, relativa al rendiconto consuntivo 2018-2019 e preventivo 2019-2020.

Il Tribunale ha respinto le doglianze in ordine alla ripartizione delle spese del servizio - spiaggia, che secondo l'avvocato dovevano gravare non su tutti i condomini, come previsto nel rendiconto, ma sui soli "utenti", come stabilito dal regolamento condominiale (in relazione al 50% spettante ai condomini Case). Del pari respinte sono state le doglianze dell'appellante per le spese di manutenzione del terreno adibito a giardino, la cui natura demaniale, ad avviso del Tribunale, non esclude la giustificazione dell'onere di contribuzione per la sua utilizzazione a giardino condominiale.

Ha depositato memoria il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore Generale Fulvio Troncone, ivi concludendo per l'accoglimento del ricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Superando il rilievo svolto in udienza dal Pubblico Ministero, si osserva che è provato il perfezionamento in data 3 marzo 2023 della



notificazione del ricorso a mezzo del servizio postale con la consegna del plico al destinatario, attestata dall'avviso di ricevimento allegato.

1.- Il primo motivo del ricorso di Nicola denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123, comma 2, c.c., anche in rapporto all'art. 3 Cost., assumendosi che l'art. 9/b del regolamento di condominio, ove si contempla la ripartizione "tra gli utenti" delle spese del servizio spiaggia, deve spiegarsi come obbligo di contribuzione imposto solo a coloro che, tra i partecipanti ai condomini Case , utilizzino effettivamente la spiaggia.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 817, comma 2, 1117 e 1118 c.c., quanto alle spese di manutenzione del giardino. Qui si ribadisce che il terreno adibito a giardino è di pertinenza del demanio marittimo, senza che il Supercondominio versi alcun canone per utilizzarlo, e che le relative spese non possono perciò assoggettarsi al regime degli artt. 1117 e 1118 c.c.

2. - Il primo motivo di ricorso non è fondato.

Ove un condominio fruisca di una spiaggia annessa, idonea a consentire l'utilizzazione delle attrezzature a supporto della balneazione, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento di tale area e per la prestazione dei relativi servizi nell'interesse comune sono dovute in ragione dell'appartenenza, e sono quindi sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, in base alla regola generale sancita nel primo comma dell'art. 1123 c.c.

Il secondo comma dell'art. 1123 c.c., a norma del quale le spese di conservazione e godimento delle cose destinate a servire i condomini in misura diversa sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, costituisce una disposizione speciale rispetto al principio generale dettato nel primo comma della medesima disposizione. Il



secondo comma dell'art. 1123 c.c. riguarda, invero, il caso particolare in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di goderne in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni. Nell'applicazione di detta norma deve aversi riguardo non al godimento effettivo, bensì al godimento potenziale che il condomino può ricavare dalla cosa comune, atteso che il fatto che il condomino, potendo godere del bene condominiale, di fatto non la utilizzi, non lo esonera dall'obbligo di pagamento delle spese suddette (Cass. n. 8292 del 2000; n. 6359 del 1996; n. 5179 del 1992; n. 13160 del 1991).

È certamente consentito ai condomini, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, di approvare unanimemente una deroga convenzionale che ripartisca le spese del "servizio spiaggia" in misura diversa da quella legale, data, come detto, dalla proporzione al valore della quota, prevedendo, ad esempio, che la contribuzione a tali spese avvenga in proporzione all'uso che ciascuno ne faccia. Una tale convenzione postula, tuttavia, una esplicita pattuizione, nella quale, cioè, la deroga al criterio legale risulti dal testo in modo chiaro ed inequivoco. Ciò non può dirsi ove, come nella specie, il regolamento di condominio contenga una clausola che si limiti a prevedere che la ripartizione delle relative spese avvenga "tra gli utenti". Si tratta, del resto, di interpretazione di un contratto, e dunque di indagine demandata all'apprezzamento dei giudici del merito, incensurabile in sede di legittimità se non per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, così come previsti negli artt. 1362 e seguenti c.c., oppure nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

3. – Anche il secondo motivo di ricorso non è fondato.

Alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento di un'area demaniale fruita da un condominio e sistemata a giardino, sia



pure in forza di concessione precaria, sono tenuti a contribuire tutti i condomini, in quanto componente essenziale del decoro architettonico del complesso immobiliare. Il fondamento della partecipazione agli oneri condominiali, ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c., non è infatti necessariamente correlato alla contitolarità della *res*, spesso derivando, piuttosto, dalla *utilitas* che essa arreca alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal regime di proprietà (Cass. n. 22573 del 2020; n. 3666 del 1994).

4. Il ricorso va dunque rigettato.

Non deve provvedersi riguardo alle spese del giudizio di cassazione, giacché l'intimato non ha svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del D.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 12 dicembre 2024.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente

MILENA FALASCHI

