

Cass., civ. sez. II, del 16 aprile 2018, n. 9280

2. Per ragioni di ordine logico occorre esaminare il terzo motivo, che quale censura la violazione dell'art. 1139, 1123 e 1101 c.c. in relazione all'art. 360 comma primo n. 3 c.p.c.. per aver la Corte territoriale ritenuto che al condominio minimo potesse applicarsi la disciplina della comunione e non quella del condominio degli edifici, giungendo alla conseguenza errata che la spesa potesse essere ripartita in quote uguali.

2.1. Il motivo è fondato.

La disciplina del condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, quanto, a fortiori, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni (Cass. s.u. 31.1.2006, n. 2046; Cass. 26.5.1993, n. 5914; Cass. 12.10.2011, n. 21015).

La quota di partecipazione alla spesa gravante sui proprietari delle porzioni esclusive site all'interno di un edificio condominiale deve essere determinata, quindi, in base all'art. 1123 c.c., tenendo anzitutto conto del valore della proprietà esclusiva, valore che preesiste anche alla formazione della tabella millesimale, la quale ha una funzione non costitutiva ma meramente ricognitiva e valutativa (tra le tante, Cass. 31.3.2017, n. 8520; Cass. 9.8.2011, n. 17115).

In materia di comunione è invece operante il criterio sussidiario dell'art. 1101 c.c., secondo cui in mancanza di altra indicazione degli accordi, le quote si presumono uguali, mentre in materia condominiale, il rapporto tra i valori dei piani sussiste oggettivamente ed è come tale sempre accertabile dal giudice (Cass. 20.5.2011, n. 11264; Cass. 32.12.1999, n. 13505).

Questi, investito della domanda di suddivisione di una spesa, deve procedere anche incidenter tantum a stabilire quale sia il valore del piano dei condomini obbligati al pagamento, in mancanza di una tabella millesimale regolarmente approvata, (cfr., Cass. 9.2.1985, n. 1057; Cass. 17.2.1971, n. 400; Cass. 24.10.1974, n. 3097).

Quindi, la Corte territoriale non poteva presumere che la quota dei resistenti fosse pari ad un terzo dell'intero, ma avrebbe dovuto accertare quale ne fosse la reale consistenza sia pure ai soli fini della pronuncia.

3. Il secondo motivo censura la violazione degli artt. 112 e 345 c.p.c. in relazione all'art. 360, comma primo n. 4 c.p.c., assumendo che, essendo la domanda svolta in primo grado fondata sull'invocazione del regime condominiale, la Corte non poteva applicare la disciplina della comunione ordinaria e ritenere che le quote dei proprietari delle porzioni esclusive si presumessero uguali, in difetto di diverse risultanze.

Il motivo è assorbito, poiché, per effetto dell'accoglimento del terzo motivo, è irrilevante stabilire se la Corte distrettuale, nel ritenere applicabile la presunzione dell'art. 1101 c.c., sia incorsa nel vizio di ultrapetizione, dato che la pronuncia è stata cassata in parte qua.