

Autorità Cassazione civile sez. I  
Data: 28/05/2015 (ud. 29/04/2015 , dep. 28/05/2015)  
Numero: 11035

Intestazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE PRIMA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. SALVAGO Salvatore - Presidente -
- Dott. NAPPI Aniello - Consigliere -
- Dott. DIDONE Antonio - rel. Consigliere -
- Dott. CAMPANILE Pietro - Consigliere -
- Dott. BISOGNI Giacinto - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 25561/2012 proposto da:

( D.G. (c.f. (OMISSIS)), C.G.  
G.F.) (c.f. (OMISSIS)), elettivamente

domiciliati in ROMA, VIA VALLISNERI 11, presso l'avvocato PACIFICI PAOLO, che li rappresenta e difende unitamente al ricorrente avvocato CUALBU GIANFRANCO, giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrenti -

## Fatto

### RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1.- Con la sentenza impugnata (depositata il 30.5.2012) - per quanto ancora interessa - la Corte di appello di Cagliari - sezione distaccata di Sassari - ha confermato la condanna di D. G. e C.G. al pagamento in favore del "Consorzio dei Proprietari di Punta Sardegna e Porto Rafael" delle somme dai predetti rispettivamente dovute quale contributo per i servizi comuni in quanto proprietari di porzioni immobiliari facenti parte del consorzio.

I convenuti sostenevano che il Consorzio era stato costituito mediante atto pubblico in data 11.7.1970 per la prevista durata di 10 anni, e che in forza di successive proroghe, aveva continuato ad operare fino al 11.7.2000. Essi, poi, avevano manifestato e comunicato al Consorzio la volontà di recedere dallo stesso in data 5.2.1999 e non avevano prestato il consenso alla delibera assembleare assunta dal Consorzio in data 14.8.2001, con la quale era stata deliberata la proroga della durata del Consorzio stesso fino all'anno 2010.

La corte di merito ha ritenuto irrilevante il recesso degli appellanti, tenuti al pagamento del contributo qualificabile come obbligazione propter rem e, inoltre, con sentenza della medesima corte di merito era stata ritenuta valida la delibera dell'assemblea straordinaria di proroga del Consorzio adottata il 14.8.2001.

Contro la sentenza di appello D.G. e C.G. hanno proposto ricorso per cassazione affidato a sei motivi.

Resiste con controricorso il Consorzio intimato.

Nel termine di cui all'art. 378 c.p.c. le parti hanno depositato memoria.

2.1.- Con il primo motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto nonchè vizio di motivazione lamentando che la corte di merito non abbia riconosciuto la diversità del consorzio costituito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quello - diverso costituito a seguito della delibera. Richiamano il precedente di questa Corte n. 5888/2010.

2.2.- Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto e vizio di motivazione deducendo che erroneamente è stato ritenuto inefficace il loro recesso dal consorzio.

2.3.- Con il terzo motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto e vizio di motivazione e deducono che in assenza di ulteriori proroghe il Consorzio avrebbe dovuto ritenersi scaduto e in liquidazione, per cui la deliberazione impugnata doveva ritenersi nulla in quanto assunta senza il consenso di tutti gli aventi diritto. Sarebbe comunque efficace il recesso esercitato.

2.4.- Con il quarto motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto e vizio di motivazione lamentando l'erronea applicazione delle norme in materia di **condominio**, non estendibili al consorzio per la gestione di parti e servizi comuni.

2.5.- Con il quinto motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto e vizio di motivazione lamentando che la corte di merito abbia ritenuto applicabile alla concreta fattispecie un precedente (9941/2010) concernente ipotesi diversa, essendo diversa la finalità di costituzione del consorzio in relazione alla convenzione stipulata con il Comune di Palau.

2.6.- Con l'ultimo motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto nonchè vizio di motivazione lamentando che erroneamente la corte di merito abbia ritenuto che il consorzio parte in giudizio sia il medesimo soggetto giuridico del quale i ricorrenti avevano fatto parte

successivamente recedendo.

3.- Osserva la Corte che i motivi di ricorso sono fondati nei limiti di seguito indicati.

Absorbente è il rilievo che la corte di merito dopo avere ritenuto "inutilità" del recesso operato dai ricorrenti e dopo aver qualificato quelle gravanti sui predetti come "obbligazioni propter rem", ha invocato un precedente di questa Corte (Sez. 1, n. 9941/2010: che ritiene applicabile la disciplina della comunione dettata dal codice civile, compreso l'art. 1101 c.c., al consorzio urbanistico volontario costituito in vista di una convenzione di lottizzazione) in realtà concernente una questione relativa alla cessione di aree e non all'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle opere realizzate.

Ben più pertinente, invece, appare la pronuncia di questa Corte invocata dai ricorrenti (Sez. 2, n. 5888/2010), emessa proprio nei confronti del "Consorzio dei Proprietari di Punta Sardegna e Porto Rafael", nella quale, per converso, si afferma che non è "sufficiente, al fine di ritenere sussistente l'obbligo di un soggetto che non abbia volontariamente aderito ad un Consorzio quale quello resistente, l'applicazione dell'art. 1104 cod. civ., che prevede il concorso del partecipante alla comunione alle spese necessarie per la conservazione e il godimento della cosa comune".

La predetta sentenza, poi, ha richiamato il più risalente insegnamento per il quale "le disposizioni in materia di condominio non sono estensibili al consorzio costituito tra proprietari d'immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, atteso che i due istituti giuridici, nonostante le numerose analogie, presentano anche caratteristiche diverse che non ne permettono una completa parificazione concettuale: il condominio di edifici è una forma di proprietà plurima, derivante dalla struttura stessa del fabbricato e regolata interamente da norme che rimangono nel campo dei diritti reali, con la conseguenza che il carattere di immobile condominiale è una *qualitas fundi*, che inerisce al bene e lo segue, con i relativi oneri, presso qualsiasi acquirente; il consorzio, che ha un livello di organizzazione più elevato, appartiene, invece, alla categoria delle associazioni, con la conseguente rilevanza della volontà del singolo di partecipare o meno all'ente sociale, pur potendo tale volontà essere ricavata (se non esiste una contraria norma di statuto o di legge) da presunzioni o da fatti concludenti, quali la consapevolezza di acquistare un immobile compreso in un consorzio, oppure l'utilizzazione concreta dei servizi messi a disposizione dei partecipanti" (così la sentenza n. 4199 del 1984, richiamata da Sez. 2, n. 5888/2010 a proposito del Consorzio resistente). Ha ribadito, infine, che "in tema di consorzi volontari costituiti fra proprietari d'immobili per la gestione di parti e servizi comuni, la partecipazione o l'adesione ad esso da parte dell'acquirente di un immobile compreso nel consorzio deve risultare da una valida manifestazione di volontà" (Cass., n. 6666 del 2005; Sez. 2, n. 5888/2010).

Contraddittoriamente, poi, la sentenza impugnata (pag. 6) determina le somme dovute dai ricorrenti sulla base delle "delibere assembleari non impugnate". Ciò dopo avere dato atto del recesso operato dai ricorrenti, definito "inutile" e pur dando atto (implicitamente) che la finalità dell'originario Consorzio erano state raggiunte, avendo il TAR ritenuto illegittimo il rifiuto di prendere in carico le opere idriche e fognarie realizzate (pag. 6). Sussistono dunque, in ordine agli aspetti evidenziati, le carenze motivazionali denunciate. Talchè la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte di appello di Cagliari - sezione distaccata di Sassari - in diversa composizione la quale procederà a nuovo esame dell'appello colmando le predette lacune motivazionali. Al giudice di rinvio è demandata altresì la regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia per nuovo esame e per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Cagliari - sezione distaccata di Sassari - in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Prima Sezione Civile della Corte suprema di Cassazione, il 29 aprile 2015.  
Depositato in Cancelleria il 28 maggio 2015