

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -

Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

Dott. PATRIZIA PAPA - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

Dott. DIANORA POLETTI - Rel. Consigliere Rep.

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 03/05/2022 - CC

R.G.N. 19940/2017

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al R.G.N. 19940-2017 proposto da:

(omissis) , rappresentato e difeso dall'avv. (omissis)

, giusta procura speciale in atti;

- ricorrente -**contro****CONDOMINIO** (omissis) , inpersona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. (omissis) ,

giusta procura speciale in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 969/2017 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 23/05/2017 e notificata il 30 maggio 2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/05/2022 dal Consigliere Dott. DIANORA POLETTI;



FATTI DI CAUSA

1. Il sig. (omissis) impugnava innanzi il Tribunale di Catania le delibere assunte in data 14/12/2007 e 22/10/2010 dall'assemblea del Condominio (omissis). Con la prima delibera – adottata a maggioranza qualificata - il condominio aveva approvato un accordo siglato dall'amministratore con lo stesso (omissis); con la seconda veniva approvato il piano di riparto delle spese relative a lavori di ristrutturazione, operato sulla scorta dei criteri previsti nella prima delibera.

2. Con sentenza n. 1327/2013 del 29.03/4.04.2013, il Tribunale di Catania accoglieva il ricorso proposto da (omissis), dichiarando la nullità della prima delibera, per mancanza dell'unanimità dei consensi e anche della delibera consequenziale.

Più precisamente, riteneva il Tribunale che, sulla scorta dell'esistenza della clausola di esonero del (omissis), costruttore dell'immobile dove insistono le unità immobiliari del condominio, dal pagamento degli oneri condominiali per le porzioni rimaste in possesso dello stesso, nonché sulla base di una successiva proposta del ricorrente di modifica di tale clausola, sottoposta alla condizione della previa approvazione all'unanimità, che con la delibera del 14/12/2017 si fosse operata una modifica dei valori delle tabelle millesimali senza il consenso dell'unanimità dei condomini.

3. Avverso tale sentenza proponeva appello il Condominio (omissis); resisteva il (omissis).

4. Con sentenza n. 969/2017 la Corte di Appello di Catania accoglieva l'appello, ritenendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c. per approvare l'accordo (omissis)-amministratore del condominio, sulla scorta



della giurisprudenza di legittimità confermata da Cass. SS.UU. n. 18447 del 9.08.2010, che esclude la necessità dell'unanimità dei consensi dei condomini per la modifica delle tabelle millesimali. Dichiarava all'esito la validità delle deliberazioni assembleari impugnate, condannando parte appellata alle spese dei due gradi di giudizio.

5. Il sig. (omissis) propone ricorso per cassazione avverso detta sentenza, affidandosi a due motivi di ricorso.

6. Si è costituito con controricorso il Condominio (omissis).

7. Il ricorso è stato avviato alla trattazione in camera di consiglio ai sensi degli artt. 375 comma 2 e 380.bis.1 c.p.c.

8. In prossimità dell'adunanza camerale il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione o falsa applicazione dell'articolo 1138 c.c. in relazione all'art. 360 comma 1°, n. 3 c.p.c., avuto riguardo alla natura contrattuale della disposizione contenuta nel regolamento condominiale relativa al criterio di riparto delle spese condominiali riferito agli immobili di proprietà del ricorrente, nonché violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, 1136 c.c. e 68 e 69 disp. att. c.c. in relazione all'art. 360 comma 1°, n. 3 c.p.c.

Con il secondo motivo deduce la violazione o falsa applicazione degli articoli 1136 c.c. e 69 disp. att. c.c. in relazione all'art. 360 comma 1°, n. 3 c.c.

2. - I motivi, per evidenti ragioni di connessione, possono essere trattati congiuntamente.

Dopo avere precisato che, nella veste di costruttore-venditore del condominio (omissis) e proprietario di diversi



garage e di depositi situati sotto il medesimo complesso, era stato esonerato, con clausola inserita in ogni atto di vendita, dal pagamento degli oneri condominiali per le porzioni rimaste invendute, si duole il ricorrente del fatto che la corte distrettuale, ribaltando l'assunto del giudice di prime cure, abbia ritenuto sufficiente, in luogo dell'unanimità dei consensi di tutti i condomini, la maggioranza qualificata dell'assemblea condominiale per "ratificare" l'accordo da lui stesso siglato con l'amministratore del Condominio (omissis) . Tale accordo conteneva l'impegno di esso ricorrente *"ogni qual volta per legge chiamato a contribuire alle spese dello stabile, a parteciparvi nella misura del 50% di quanto è tenuto a contribuire l'intero piano terra"* e prevedeva altresì l'approvazione *"all'unanimità per come previsto dalla legge"* per la sua efficacia.

Secondo il ricorrente la Corte di Appello di Catania non avrebbe correttamente applicato le norme richiamate nei motivi di ricorso, per avere sovrapposto e dunque confuso la questione delle maggioranze richieste per la modifica delle tabelle millesimali con la diversa questione delle maggioranze necessarie per la modifica di clausole regolamentari contenenti i criteri di ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, derogative della disciplina legale di ripartizione delle spese ex artt. 1123 c.c. In particolare, la sentenza della Corte territoriale si sarebbe erroneamente incentrata sul richiamo ai principi contenuti nella decisione resa dalle Sezioni Unite di questa Corte che ha escluso il carattere negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, con la conseguenza che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c.



(Cass. Sez. U., n. 18477 del 09/08/2010). L'accordo in questione non verte infatti, secondo il ^(omissis), sulla modifica delle tabelle millesimali (circostanza che secondo la sentenza censurata, in conformità ai precedenti, "non incide in alcun modo sul diritto di proprietà dei condomini, ma unicamente sulla quota di spese a loro carico; quota che – in assenza di diversi accordi – deve essere proporzionale alla rispettiva proprietà di ciascun condomino"), ma, come ulteriormente specificato nella memoria illustrativa, sulla modifica del criterio di riparto delle spese condominiali.

3.- I motivi sono fondati.

L'originario esonero del costruttore ^(omissis) dal pagamento degli oneri condominiali per le porzioni rimaste di sua proprietà, accettato da tutti i successivi acquirenti delle unità immobiliari e inserito nel regolamento condominiale, rientra nella fattispecie della "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 comma 1° c.c., ossia di un atto di autonomia privata con il quale i condomini determinano la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio in modo difforme da quanto previsto dagli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c.

Il successivo accordo intercorso tra il ^(omissis) e l'amministratore del condominio integra la modifica di una tabella convenzionale che incide sulla misura degli obblighi dei singoli partecipanti al condominio e come tale richiede una deliberazione assunta all'unanimità.

Lo stesso enunciato di Cass. S.U. n. 18447/2010 invocato dalla Corte territoriale, che pure ha ritenuto sufficiente la maggioranza qualificata per modificare le tabelle "assembleari", condividendo un orientamento attento al profilo gestorio del condominio, ha confermato, in linea con precedenti decisioni (ad es., Cass., n. 11960/2004), che rimane affetta da nullità la



delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali o "contrattuali" senza il consenso unanime di tutti i condomini. Non vi è ragione di discostarsi da tale indirizzo interpretativo, più volte ribadito (tra le ultime pronunce v. Cass. n. 27159/2020; Cass. n. 6735/2020).

La natura negoziale, esclusa dal procedimento di revisione delle tabelle c.d. deliberative (perché approvate dall'assemblea dei condomini) dalla decisione sopra citata, domina necessariamente la scelta di un criterio alternativo rispetto al novero dei fattori indicato nell'art. 118 c.c. e nell'art. 68 disp. att. c.c. e anche la sua riconsiderazione (ammessa pure al riguardo di una singola spesa o di una singola questione: Cass. n. 1588/1972).

Il giudice di appello avrebbe dovuto dunque correttamente ricondurre la questione sottoposta all'esame del primo giudice e alla sua posteriore analisi al contesto e al quadro dei principi sopra delineato.

4. - Su questi rilievi si fonda, in chiusura, il rigetto dell'eccezione di inammissibilità del ricorso, avanzata dal controricorrente, relativa alla diversa qualificazione giuridica dei fatti di causa formulata dal (omissis) in sede di ricorso per cassazione, con conseguente mutamento del *thema decidendum* (da disciplina della modifica delle tabelle millesimali alla modifica di clausole regolamentari concernenti criteri di ripartizione delle spese). Non sussiste invero nessuna mutazione del *thema decidendum*, trattandosi più semplicemente di qualificazione - di fronte agli stessi fatti prospettati - della *res* litigiosa diversa da quella accolta erroneamente dal giudice di merito.

5.- La causa dovrà dunque essere rinviata alla Corte di Appello di Catania la quale, in diversa composizione, dovrà



riconsiderare la questione controversa, alla stregua delle considerazioni sopra svolte.

Alla stessa corte, in composizione rinnovata, potranno essere riproposte le questioni non oggetto di pronuncia che il giudice del gravame ha ritenuto assorbite nel *decisum*, per le quali parte controricorrente avanza la richiesta (per l'ipotesi di accoglimento del ricorso) di devoluzione al giudice del rinvio.

È appena il caso di ricordare che – come sostenuto dal controricorrente e non come eccepito dal ricorrente in memoria illustrativa – non è necessaria l'articolazione di un ricorso incidentale condizionato per riproporre le questioni non decise, posto che, secondo la giurisprudenza di questa Corte *“in tema di impugnazione per cassazione, la parte, interamente vittoriosa nel giudizio di merito, che intende risollevere questioni già prospettate in appello, e non esaminate o ritenute assorbite dal giudice, non ha l'onere di proporre ricorso incidentale condizionato ma è sufficiente che le riproponga con il controricorso, dichiarando di volerle sottoporre ad esame nel giudizio di rinvio”* (Cass. n. 4130/2014; n. 22095/2017).

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di Appello di Catania, la quale deciderà in diversa composizione anche sulle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile del giorno 03.05.2022.

La Presidente
Rosa Maria di Virgilio

