



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LORENZO ORILIA	Presidente
MAURO MOCCI	Consigliere
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere-Rel.
FEDERICO VINCENZO AMEDEO	Consigliere
ROLFI	
CRISTINA AMATO	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.28/06/2022 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 16594/2017 R.G. proposto da:

(omissis) , quest'ultimo in proprio e  
nella qualità di procuratore generale della prima, elettivamente  
domiciliati in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato  
(omissis) che lo rappresenta e difende  
unitamente all'avvocato (omissis)

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO (omissis) , domiciliato ex lege  
in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di  
CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)  
)

-controricorrente-



avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO GENOVA n. 1338/2016  
depositata il 20/12/2016.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28/06/2022  
dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI.

## FATTI DI CAUSA

Il giudizio trae origine dall'impugnazione della delibera assembleare del 26.4.2004 proposta da (omissis) in qualità di condomini di (omissis).

I predetti avevano dedotto che, in seguito all'accorpamento delle unità immobiliari di loro proprietà, nel rendiconto del 2003 vi era stato un errore riparto delle spese con duplicazione indebita degli importi.

Inoltre, avevano lamentato che erano state poste a loro carico le spese dell'ascensore nonostante non fosse da loro utilizzato perché la porta era stata sbarrata al loro piano.

Infine, era stato addebitato il consumo per quattro bocche d'acqua mentre invece erano presenti tre bocche d'acqua.

La Corte d'appello di Genova, con sentenza del 20.12.2016, in parziale riforma della sentenza del Tribunale, accolse l'impugnazione limitatamente all'addebito degli interessi di mora.

Per quel che ancora rileva in sede di legittimità, la Corte d'appello:

- affermò che in sede di impugnazione di delibera assembleare non era stato dedotta l'illegittima duplicazione delle spese sicchè si trattava di questione nuova, proposta per la prima volta in appello, in violazione dell'art.345 c.p.cc;
- ritenne generica la doglianza relativa alla ripartizione delle spese dell'esercizio 2003, non essendo stata dedotta alcuna voce di addebito in violazione del principio di cassa;
- quanto alla questione riguardante la violazione del principio di cassa conseguente all'accorpamento della proprietà (omissis) in un'unica entità nel rendiconto, rilevò, in primo



luogo, che non vi era alcun riferimento specifico alle voci di spesa in violazione del principio di cassa; osservò che nessuno dei motivi di impugnazione della delibera assembleare articolati nell'atto introduttivo del giudizio di primo grado faceva riferimento alla violazione del principio di cassa, dedotto solo in grado di appello e, quindi, diverso e nuovo rispetto a quelli articolati in primo grado;

- quanto alla questione dell'accorpamento in un'unica entità, osservò: a) che era stata proprio la (omissis) a chiedere all'amministratore che fossero posti a suo carico gli oneri condominiali delle due unità immobiliari con missive del 2003; b) il rendiconto e la ripartizione del bilancio consentivano, in ogni caso, l'individuazione delle quote di spesa dell'unità immobiliare originariamente di proprietà del (omissis) ; c) in ogni caso non vi era alcuna duplicazione delle voci ed erano individuabili le spese a carico delle singole unità immobiliari; non vi era alcuna ragione per esonerare la (omissis) dalle spese di ascensore in quanto la porte del piano ove era ubicata la sua proprietà era stata sbarrata per sua scelta in seguito ai lavori di ristrutturazione e non per iniziativa del condominio tanto che (omissis) ( ed i conduttori dei loro appartamenti) utilizzavano l'ascensore fino al terzo piano;
- il conteggio delle bocche era corretto: le bocche erano quattro perché risultanti dalla sommatoria della "bocca" dell'unità immobiliare del (omissis) e delle tre bocche dell'unità immobiliare della (omissis) nel bilancio 2003 erano state conteggiate quattro bocche e nello stesso bilancio, riportanti la situazione antecedente all'accorpamento, risultava che la (omissis) aveva una bocca e mezzo per l'unità 35, una bocca e mezzo per l'unità 55 ed una quarta bocca per



l'unità 47 sicchè la ripartizione delle spese per il servizio idrico era corretto.

Per la cassazione della sentenza d'appello hanno proposto ricorso (omissis) sulla base di tre motivi.

Il Condominio (omissis) ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'udienza, le parti hanno depositato memoria difensiva.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione degli artt. 1123, 1135, 1136, 1138, comma 4 c.p.c., 66 e 67 disp. att. c.p.c., in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c.; i ricorrenti lamentano che il (omissis) era stato illegittimamente estromesso dalla compagine condominiale perché non era stato convocato alla riunione assembleare, con evidenti riflessi nella formazione del quorum costitutivo e deliberativo. I ricorrenti contestano che con le comunicazioni del 2003, inviate dalla (omissis) all'amministratore del condominio, fosse stata espressa la loro volontà di accorpate le due unità immobiliari sicchè nel rendiconto avrebbero dovuto essere indicati tutti i condomini singolarmente.

Il motivo è infondato.

Quanto alla doglianza relativa all'impossibilità di essere partecipe all'assemblea, rileva il collegio che non risulta che sia stata mai dedotta la mancata convocazione del (omissis) all'assemblea e la sua impossibilità a partecipare alla riunione per mancata convocazione.

Sotto il secondo profilo, relativo all'accorpamento delle proprietà (omissis), il motivo è inammissibile.

La Corte d'appello ha osservato a) che era stata proprio la (omissis) a chiedere all'amministratore che fossero posti a suo carico gli



oneri condominiali delle due unità immobiliari con missive del 2003; b) il rendiconto e la ripartizione del bilancio *"esponevano comunque le quote di spesa anche non accorpate tra unità immobiliari della (omissis) ed era quindi agevole individuare la quota di spesa per l'unità immobiliare originariamente individuata come del (omissis) o della sua srl (omissis)"*; c) in ogni caso non vi era alcuna duplicazione delle voci ed erano individuabili le spese a carico delle singole unità immobiliari.

Orbene, il ricorrente non censura specificamente la seconda *ratio decidendi* (quella indicata sub b a pag. 6 della sentenza), secondo cui il rendiconto e lo stato di ripartizione del bilancio 2003 *"esponevano comunque le quote di spesa anche non accorpate tra le unità (omissis) ...."*)

Il ricorso per cassazione non introduce infatti un terzo grado di giudizio tramite il quale far valere la mera ingiustizia della sentenza impugnata, caratterizzandosi, invece, come un rimedio impugnatorio, a critica vincolata ed a cognizione determinata dall'ambito della denuncia attraverso il vizio o i vizi dedotti. Ne consegue che, qualora la decisione impugnata si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte ed autonome, ciascuna delle quali logicamente e giuridicamente sufficiente a sorreggerla, è inammissibile il ricorso che non formuli specifiche doglianze avverso una di tali *"rationes decidendi"*, neppure sotto il profilo del vizio di motivazione (Cassazione civile, sez. un., 29/03/2013, n. 7931; Cass 3633. del 2017). Infatti, se l'indicata seconda ragione della decisione *"resiste"* all'impugnazione, è del tutto ultronea la verifica di ogni ulteriore censura, perchè l'eventuale accoglimento di tutte o di una di esse non condurrebbe mai alla cassazione della sentenza gravata.



Con il secondo motivo di ricorso, si deduce l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte di merito omesso di esaminare la documentazione prodotta e le voci di spesa – rendiconto e piano di riparto- da cui risulterebbe che vi era stato un doppio addebito delle spese a carico dei ricorrenti. Sostengono, in particolare i ricorrenti che la Corte d'appello ha dichiarato inammissibile ex art.345 c.p.c. la domanda di accertamento di tale pretesa duplicazione senza avvedersi che nell'atto di citazione gli attori si sarebbero lamentati di "un'indebita duplicazione ed erroneo addebito di voci di spesa" in loro danno ed avrebbero specificato l'entità dell'addebito nella memoria ex art.184 c.p.c.

Il motivo è inammissibile.

Nonostante il chiaro errore di intestazione della rubrica, con cui i ricorrenti censurano "*l'omesso esame di fatto decisivo*", la doglianza denuncia in concreto la violazione dell'art. 345 cpc, per avere la Corte di merito ritenuto inammissibile per novità il motivo attinente all'indebita duplicazione delle spese.

Dall'esame degli atti processuali, consentito in ragione del vizio dedotto, risulta che la questione posta in appello e ritenuta nuova dalla Corte territoriale era ben diversa da quella posta in primo grado.

I ricorrenti, nell'impugnare la delibera non avevano lamentato che nel rendiconto dell'esercizio 2003 vi era stata una duplicazione della somma di €. 2.638,69.

Correttamente la Corte d'appello a pagg. 4 e 5 ha ritenuto che si trattasse di questione nuova, dedotta per la prima volta in appello, in violazione dell'art.345 c.p.c.

Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 c.c. e 1124 c.c., in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c. per illegittima ripartizione delle



spese relative al servizio di ascensore e per il servizio idrico. I ricorrenti deducono di non poter fare alcun uso dell'ascensore perché inutilizzabile al loro piano per la chiusura delle porte.

Nell'ambito dello stesso motivo, i ricorrenti contestano il conteggio delle bocche d'acqua.

Il motivo è inammissibile.

Sotto lo schermo della violazione di legge, i ricorrenti sollecitano un'alternativa ricostruzione del fatto e della valutazione degli elementi istruttori che è affidata al giudice di merito.

Non sussiste, pertanto, il vizio di violazione e/o falsa o erronea di legge che, come ribadito da questa Corte, consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie normativa astratta e, quindi, implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di una errata ricostruzione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma ed inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione", e nei limiti in cui essa è consentita dalla "novellazione" del testo del n. 5 del medesimo art.360c.p.c.(Cass. 16 febbraio 2017, n. 4125; Cass. 13 ottobre 2017, n. 24155).

Ne consegue che, ai fini della deduzione della violazione e/o falsa applicazione di legge, il ricorrente deve indicare le affermazioni in diritto contenute nella sentenza che motivatamente si assumono in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con la giurisprudenza di legittimità (Cass. 28300/2021; Cass. 15177/2002; Cass. 1317/2004).

Nel caso di specie, la Corte di merito ha accertato che non vi era alcuna ragione per esonerare la <sup>(omissis)</sup> dalle spese di ascensore in quanto la porta del quarto piano ove era ubicata la sua proprietà



era stata sbarrata per sua scelta in seguito ai lavori di ristrutturazione e non per iniziativa del condominio tanto che i ricorrenti utilizzavano l'ascensore fino al terzo piano. Quindi non risultava che per iniziativa del Condominio o di altri condomini fosse stato reso impossibile e (omissis) (o ai loro inquilini) l'utilizzazione dell'impianto condominiale di ascensore.

Quanto al servizio idrico, vi è stato un accertamento di fatto relativo al numero delle bocche; esse erano quattro perché risultanti dalla sommatoria della "bocca" dell'unità immobiliare del (omissis) e delle tre bocche dell'unità immobiliare della (omissis) la Corte distrettuale ha specificato che nel bilancio 2003 vi erano quattro bocche e nello stesso bilancio del 2003 "non accorpato" la (omissis) aveva una bocca e mezzo per l'unità 35, una bocca e mezzo per l'unità 55 ed una quarta bocca per l'unità 47 sicché non vi era stata alcun errore nella ripartizione delle spese.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, da atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti di un importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

### **P.Q.M.**

Rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido alle spese di lite che liquida in € 1700,00 di cui € 200,00 per esborsi oltre accessori di legge, iva e cap come per legge.

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



Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio della **Seconda**  
Sezione Civile della Corte di Cassazione in data 28 giugno 2022.

Il Presidente

Lorenzo Orilia

