Civile Sent. Sez. 2 Num. 13296 Anno 2015
Presidente: BUCCIANTE ETTORE
Relatore: MIGLIUCCI EMILIO
Data pubblicazione: 26/06/2015

SENTENZA

sul ricorso 15704-2010 proposto da:

VALLE ALFREDO VLLLRD39D27F839H, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CASSIODORO 1/A, presso lo studio dell'avvocato MARCO ANNECCHINO, rappresentato e difeso dall'avvocato RENATO INTONTI;

- ricorrente -

2015

1322

contro

CONDOMINIO VIA ANDREA D'ISERNIA N 38 NAPOLI 80080830633, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CALABRIA 56, presso lo studio dell'avvocato ERNESTO CESARO, che lo rappresenta e difende;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1327/2009 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 21/04/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 12/05/2015 dal Consigliere Dott. EMILIO MIGLIUCCI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- Alfredo Valle impugnava le delibere dell'assemblea del Condominio di Napoli via Andrea d'Isernia 38 del 10 giugno 2003 e del 30 giugno 2003 nelle quali all'appartamento di esso istante erano stati attribuiti 14,625 millesimi invece dei 9,25 millesimi risultanti dalle tabelle allegate al regolamento condominiale.

Faceva presente che : gli appartamenti dell'ottavo piano, interni 16 e 16 *bis*, già titolari rispettivamente di mm. 9,25 e mm. 20,00 erano di proprietà, tempo addietro, dei germani Alfredo Valle e Maria Vittoria Valle; su entrambi gli immobili insisteva l'usufrutto della madre, Rosa Telesio; era stato richiesto all'amministratore, alla fine del 1991, di suddividere le spese condominiali in parti uguali tra i due appartamenti;

tale modalità, recepita dal Condominio era stata osservata fino al 2001, epoca del decesso dell'usufruttuaria, a seguito del quale fu chiesto all'amministratore il ripristino della originaria distribuzione tabellare; il che era avvenuto per le riunioni del 2001 e del 2002; .

nonostante la richiesta, formulata nell'imminenza dell'assemblea del 10 giugno 2003, di applicazione della originaria tabella millesimale, l'amministratore del Condominio aveva sostenuto che era intervenuta modifica consensuale della ripartizione millesimale tra gli interni 16 e *16' bis* accettata da tutti i condomini. Pertanto, il Valle chiedeva al Tribunale di Napoli la declaratoria di nullità delle delibera impugnate.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Il Condominio di Napoli via Andrea d'Isernia 38 si costituiva chiedendo il rigetto della domanda, deducendo la carenza di interesse ad agire dell' attore; l'avvenuta legittima revisione delle tabelle contrattuali sulla base della richiesta del 1991, accettata all'unanimità da tutti i condomini *per facta concludentia,* rilevando la mancata accettazione da parte dei condomini Saccone-Montella (nuovi proprietari dell'appartamento int. 16 *bis)* della richiesta di ripristino del Valle.

Il tribunale di Napoli, con sentenza n. 3594/06, rigettava la domanda.

Con sentenza n. 1327/2009 la Corte di appello di Napoli rigettava l'impugnazione proposta dall'attore.

I Giudici ritenevano quanto segue :

- a seguito della richiesta rivolta all'amministratore di ripartizione delle spese relative ai due appartamenti 16 e 16 bis in parti uguali sin dal 1991, le delibere e le spese condominiali furono rispettivamente adottate e ripartite per un decennio, attribuendo all'appartamento 16 e 16 bis millesimi 14,62 ciascuno ;

- la modifica della ripartizione delle spese condominiali fu accettata per *facta concludentia* dagli altri condomini, che in tal modo aderirono alla convenzione modificatrice delle originarie tabelle millesimali;

- la distinzione fra ripartizione delle spese e la modifica delle tabelle millesimali, invocata dall'appellante, era un *sofisma* ;

- d'altra parte, indipendentemente dalle finalità soggettive

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

perseguite, la ripartizione in misura paritaria rispondeva alla mutata consistenza dei due appartamenti, essendo pacifico e comunque provato l'avvenuto aumento della originaria superficie dell'appartamento 16;

- la richiesta di ripristino degli originari valori millesimali, peraltro chiesta soltanto da Alfredo Valle, non venne mai approvata, non potendo ritenersi oggetto di una convenzione assentita tacitamente da tutti i condomini, stante l'opposizione dei condomini che avevano nel frattempo acquistato l'appartamento di Maria Vittoria Valle.

2.- Avverso tale decisione propone ricorso per cassazione Alfredo Valle sulla base di due motivi illustrati da memoria.

Resiste con controricorso l'intimato.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1. - Il primo motivo censura la sentenza impugnata che, in violazione dei criteri ermeneutici di interpretazione di cui agli artt.1362 e 1363 cod. civ., non aveva operato la distinzione fra ripartizione delle spese che aveva formato oggetto della richiesta formulata dal Valle all'amministratore - circostanza pacifica secondo quanto risultava dalla stessa comparsa del convenuto - e la modifica delle tabelle millesimali, che hanno la funzione non solo di costituire un criterio di ripartizione delle spese ma anche di determinare i quorum costitutivi e deliberativi della assemblea. Al riguardo, non aveva considerato che l'operazione posta in essere dalle parti non era altro che la assunzione di debiti altrui da parte del ricorrente e che la richiesta era finalizzata acchè la ripartizione delle spese venisse a gravare soltanto sui nudi proprietari e non sulla

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

madre.

2.1. - Il secondo motivo, proposto subordinatamente al primo, censura la sentenza impugnata laddove aveva ritenuto che l'approvazione delle tabelle millesimali sarebbe avvenuta per facta concludentia, atteso che secondo i principi della stessa giurisprudenza di legittimità richiamata, occorre che :a) il pagamento reiterato in base alle tabelle modificate abbia a oggetto spese di manutenzione straordinaria e non già ordinaria, il che non era dimostrato nella specie; b) il reiterato pagamento 'non rileva come comportamento concludente per sè ma solo in base a tutte le circostanze del caso concretro come manifestazione tacita di volontà, che deve necesariamente rapportarsi a un comportamento univoco e concludente, dal quale possa desumersi un determinato volere con un preciso contenuto incompatibile con un volere diverso. Nella specie, la sentenza non aveva considerato le circostanze del caso concreto.

3. I motivi - che, stante la stretta connessione per la reciproca interferenza, vanno esaminati congiuntamente - sono fondati nei limiti di quanto si dirà infra.

Occorre premettere che la *ratio decidendi* su cui si fonda la sentenza impugnata è la tacita modifica per *facta concludentia* da parte dei condomini delle tabelle millesimali conseguente alla protratta approvazione delle delibere e ripartizione delle spese in base ai valori attribuiti agli appartamenti di proprietà dei germani Valle per effetto della richiesta di *ripartizione delle spese in parti uguali* inviata dai germani Valle all'amministratore, da questi accettata e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

trasfusa nei verbali di assemblea : il riferimento pure compiuto dai Giudici alla mutata consistenza degli appartamenti in questione sembra piuttosto stare a indicare quella che sarebbe la ragione giustificatrice della richiesta di ripartizione in parti uguali delle spese condominiali, posta alla base della tacita convenzione modificatrice delle tabelle millesimali da parte dei condomini.

Va qui chiarito innanzitutto che il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste prima, ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi (Cass. 17115/2011; 3264/2005; 431/1990); la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica; l'atto di approvazione della tabella, che non ha natura negoziale, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà (S.U. 184477/10).

Ancora, è da sottolineare che l'approvazione *per facta concludentia*, conseguente alla applicazione continuata negli anni, della modifica delle tabelle millesimali deve manifestarsi in un comportamento univoco, dal quale possa senza incertezze desumersi una precisa volontà in tal senso dei condomini.

Ciò posto, ai fini di stabilire il valore della quota di partecipazione al Condominio dell' appartamento di proprietà dell'attore *ovvero* la rilevanza o meno - sotto il profilo di una tacita revisione

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

delle originarie tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale - delle indicazioni contenute nei verbali di assemblea dei millesimi attribuiti ai condomini Valle, l'indagine avrebbe dovuto considerare che, secondo quanto esposto dallo stesso Condominio con la comparsa di costituzione (integralmente riportata nel ricorso), a richiesta formulata dall'attore : 1) aveva avuto a oggetto la *ripartizione in parti uguali delle spese* relative agli appartamenti 16, in (nuda) proprietà dell'attore, e 16 bis della sorella, sui quali la madre aveva il diritto di usufrutto; 2) era stata rivolta all'amministratore e da questi *accettata*; 3) nessun effetto aveva avuto sulla posizione degli altri condomini. Ed invero, la sentenza non ha in alcun modo preso in considerazione il tenore letterale della richiesta laddove in essa non era formulato alcun riferimento alla modifica delle tabelle millesimali : infatti, i Giudici hanno sbrigativamente superato la questione sollevata dall'appellante circa la distinzione fra ripartizione delle spese e modifica delle tabelle millesimali, giudicandola *un sofisma*, laddove il contenuto della richiesta e la circostanza che la stessa era stata rivolta all'amministratore avrebbe piuttosto dovuto indurre i Giudici a verificare se avesse riguardato esclusivamente le modalità di pagamento convenute con l'amministratore - deputato alla riscossione degli oneri condominiali e certo non legittimato ad *accettare* modifiche delle tabelle millesimali, rientranti *evidentemente* nelle attribuzioni dell' assemblea - e ciò indipendentemente da quelle che potessero essere le finalità soggettive perseguite dai Valle, finalità che sono del tutto irrilevanti nel presente giudizio così come è ininfluente la natura (di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

accollo liberatorio) dell'accordo sottostante che aveva determinato i germani Valle alla richiesta. Ma allora, nel verificare la esistenza di una volontà manifestata tacitamente dagli altri condomini *per facta concludentia* ovvero di un comportamento univoco volto a modificare i valori delle originarie tabelle millesimali, la sentenza avrebbe dovuto accertare se l'approvazione delle delibere e la ripartizione dei contributi secondo le indicazioni dei millesimi indicate nei verbali di assemblea fossero riconducibili a una volontà *consapevole* dell'assemblea ovvero che corrispondessero (alla) e fossero sintomatiche (della) effettiva, seppure tacita, volontà degli altri condomini di procedere, anche se limitatamente ai due appartamenti in oggetto, alla revisione delle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale: al riguardo, sarebbe stato necessario tenere conto e valutare - alla luce del contenuto della richiesta e del rapporto di parentela esistente fra i proprietari degli appartamenti interessati - che la posizione degli altri condomini era estranea a quella che aveva riguardato la ripartizione delle spese relativa (e limitata) ai condomini richiedenti, nel senso che alcuna rilevanza poteva di per *sè solo* assumere per gli altri la mera indicazione nei verbali di assemblea dei valori millesimali dei due appartamenti, difforme da quanto previsto nelle tabelle millesimali, per un totale rimasto invariato, e senza alcun riflesso sui criteri di ripartizione delle spese per gli altri condomini. In considerazione delle ricordate particolarità della fattispecie che i Giudici hanno omesso di analizzare, non appare pertinente il precedente di legittimità (Cass.4814/1994) citato in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

proposito dalla sentenza impugnata.

La sentenza va cassata, con rinvio, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello di Napoli.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso per quanto in motivazione cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di Napoli

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 12 maggio 2015

Il Cons. estensore Il Presidente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale