



20218-17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -
- Dott. GUIDO FEDERICO - Consigliere -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
- Dott. RAFFAELE SABATO - Rel. Consigliere -

R.G.N. 22830/2012

Cron. 20218

Rep. el

Ud. 10/01/2017

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 22830-2012 proposto da:

CONDOMINIO (omissis) , IN  
 PERSONA DELL'AMM.RE, elettivamente domiciliato in  
 ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE,  
 rappresentato e difeso dall'Avv. (omissis)  
 (omissis);

- ricorrente -

Nonché da:

(omissis) SRL, P.I. (omissis) , IN PERSONA DEL LEGALE  
 RAPP. TE P.T., elettivamente domiciliata in (omissis)  
 (omissis) , presso STUDIO (omissis)  
 (omissis) , rappresentata e difesa dall'avvocato  
 (omissis) ;

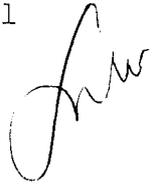
2047/17

**- controricorrente e ricorrente incidentale -**

avverso la sentenza n. 83/2012 della CORTE D'APPELLO di Lecce -  
SEZ.DIST. DI TARANTO, depositata il 20/02/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 10/01/2017 dal Consigliere Dott. RAFFAELE  
SABATO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. SERGIO DEL CORE che ha concluso per il  
rigetto del ricorso;

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Del Core', located to the right of the text.



## FATTI DI CAUSA

**1.** - Il tribunale di Taranto, revocati due decreti ingiuntivi emessi su ricorsi depositati il 7/7/1998 dal condominio di via (omissis)

(omissis) dal locale pretore cui il tribunale era succeduto, ha accolto in parte le opposizioni della (omissis) s.r.l. e condannato la stessa al pagamento ridotto a lire 894.752 pari a euro 462,10.

**2.** - Pronunciando sull'appello proposto dal condominio onde vedere condannata la condòmina a maggiori oneri per rifacimento dei balconi, sulla resistenza della (omissis) s.r.l. che ha spiegato appello incidentale onde far valere l'inammissibilità della più ampia pretesa avanzata dall'opposto nel giudizio di opposizione, la corte d'appello di Lecce - sezione distaccata di Taranto - ha rigettato entrambi i gravami.

**2.1.** - In ordine all'appello principale, la sentenza d'appello ha ritenuto corretto che, essendo la s.r.l. proprietaria non solo di appartamenti al primo e al secondo piano dotati di balconi, ma anche di locali al piano terra e al piano scantinato che ne erano privi, gli oneri per rifacimento dei balconi venissero computati, come affermato dal tribunale, sui soli millesimi di proprietà corrispondenti alle unità munite di tali accessori, stante anche l'assenza di prova circa l'aver i lavori riguardato i frontalini comuni. In ordine all'appello incidentale, la corte di merito ha ritenuto ammissibile che il condominio opposto, in sede di sua costituzione nel giudizio di opposizione, spiegasse domanda in ampliamento della somma pretesa in sede monitoria.



**3.** - Avverso tale decisione ha proposto ricorso per cassazione il condominio su due motivi, al quale ha resistito la s.r.l. con controricorso contenente ricorso incidentale condizionato su un motivo. A quest'ultimo ha replicato a sua volta con controricorso il condominio, che ha altresì depositato memoria.

**3.1.** - Con ordinanza depositata il 20.3.2017 questa corte, all'esito dell'udienza <sup>pubblica</sup> ~~di discussione~~ del 10.1.2017, rilevato che oggetto di discussione è il riparto operato in base alla sentenza impugnata, ha sottoposto ex art. 384, comma terzo, cod. proc. civ. al contraddittorio tra le parti la circostanza, rilevabile d'ufficio, che le somme assunte come dovute deriverebbero, in base al contenuto del ricorso, e comunque in base agli atti, da delibere dell'assemblea del condominio - a quanto consta non impuginate - per causali (almeno parzialmente anche) diverse da quelle indicate dalle parti (v. menzione alla p. 1 del ricorso delle delibere del 7.4.98, 10.3.98, 21.4.98 e 19.5.98 relative a saldo chiusura esercizio, sostituzione serbatoi acqua, sostituzione porte di accesso, lavori di pitturazione facciata e compensi ing. <sup>(omissis)</sup>, oltre ripristino balconi), sulla base delle quali erano stati ottenuti i decreti ingiuntivi. Ex art. 384, comma terzo, cod. proc. civ. ha depositato ulteriore memoria il condominio in data 30.3.2017.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** - Con il primo motivo del ricorso principale - in effetti costituito da due censure - il condominio ricorrente deduce: a) violazione di legge in riferimento agli artt. 1117 e 1123 cod. civ. nella parte in cui l'impugnata sentenza, nell'addossare alla s.r.l. un onere di contribu-



zione proporzionato ai 112 millesimi figuranti nella tabella millesimale generale della proprietà in relazione alle unità dotate di balcone, presentandola per le ulteriori unità prive di balconi con 90 millesimi, avrebbe erroneamente fatto riferimento a una tabella concepita per il ripartito delle spese su parti comuni, a fronte del non essere i balconi parti comuni, lasciando peraltro scoperta una parte della spesa in quanto il totale delle unità dotate di balconi assommerebbe a un numero di millesimi inferiore a mille; erroneamente poi, sull'assunto del difetto di prova che i balconi si integrassero nella facciata, la sentenza impugnata avrebbe trascurato che tale integrazione è evidente nella parte riferibile ai frontalini; b) vizio di motivazione in relazione all'uso di tabella relativa a parti comuni in assenza del relativo requisito, con contraddittorietà in ordine al ragguaglio dei millesimi e all'esclusione di alcuni condomini dagli oneri pur a fronte del doversi presumere che parte della spesa concernesse i frontalini comuni.

**2.** - Con il secondo motivo il condominio lamenta violazione della norma processuale di cui all'art. 112 cod. proc. civ., per avere lo stesso proposto motivo di appello, non esaminato dalla corte territoriale, con cui aveva fatto valere l'erroneità della sentenza di primo grado nella parte in cui d'ufficio, e quindi senza istanza di parte, era stato escluso l'obbligo di contribuzione per le unità immobiliari prive di balconi.

**3.** - Con l'unico motivo di ricorso incidentale condizionato, anch'esso articolato in effetti su due separate censure, la s.r.l. condòmina ha dedotto, in via condizionata, violazioni della norma processuale



dell'art. 112 cod. proc. civ. per omesse pronunce: a) sull'eccezione, sollevata nella comparsa di costituzione in appello, di inammissibilità dell'appello sollevato dal condominio, per non essere stato mai autorizzato dall'assemblea, neppure in via di ratifica, l'amministratore a proporre l'impugnazione; b) su altra eccezione, sempre ivi sollevata, relativa al mutamento della *causa petendi* realizzato con l'atto di appello, riferito a pagamento di opere in ragione della proprietà esclusiva di 4 balconi, rispetto al *thema decidendum* originario costituito dal pagamento di opere edilizie, riguardanti anche i balconi, in ragione della titolarità di millesimi nella tabella generale (indicati originariamente in sede monitoria come 305,2 millesimi, che, con le opposizioni in primo grado, la società ha fatto valere come erroneamente conteggiati, essendo essa titolare di 202 millesimi nella tabella generale).

**4.** - Il primo motivo del ricorso principale, in entrambe le sue censure, è inammissibile.

**4.1.** - Invero, la sentenza impugnata - che pur ha pronunciato nei limiti della devoluzione, avendo il condominio appellato la sentenza di prime cure solo in ordine alle questioni relative al riparto delle spese deliberate dall'assemblea concernenti il rifacimento dei balconi - non ha affrontato in alcun modo la circostanza, evincibile dal contenuto del ricorso e in parte dalle premesse della sentenza gravata, e comunque in base agli atti, del derivare il credito oggetto di lite da deliberare dell'assemblea del condominio - non impugnate per dichiarazione dello stesso condominio (cfr. memoria depositata il 30.3.2017) - per causali (almeno parzialmente anche) diverse da quelle ora indica-



te dalle parti (v. menzione alla p. 1 del ricorso delle delibere del 7.4.98, 10.3.98, 21.4.98 e 19.5.98 relative a saldo chiusura esercizio, sostituzione serbatoi acqua, sostituzione porte di accesso, lavori di pitturazione facciata e compensi ing. <sup>(omissis)</sup>, oltre ripristino balconi), sulla base delle quali erano stati ottenuti i decreti ingiuntivi. Correlativamente rispetto a tale dato - oggetto di sottoposizione al contraddittorio giusta ordinanza interlocutoria di questa corte - la parte ricorrente avrebbe dovuto dedurre, anche in appello, l'eventuale erroneità della sentenza di primo grado, che già essa appare avere trasferito il *thema decidendum* sul diverso piano, non del tutto confacente ai fatti di causa, dello spettare o meno, in tutto o in parte, i pagamenti anche ai titolari delle unità immobiliari dotate di balconi; la parte ricorrente, poi, innanzi a questa corte avrebbe dovuto precisare - una volta appurato, come detto, l'oggetto delle delibere dispositive dei pagamenti, eventualmente solo in parte relative al rifacimento di balconi - le critiche giuridiche più adatte alla situazione processuale venutasi a creare, ponendo anche in luce le proprie istanze ed eccezioni che, nei giudizi di merito, avessero vanamente indirizzato a corretta trattazione *petitum e causa petendi*. In assenza di tali requisiti, il motivo di ricorso - esclusivamente concentrato sulle questioni del ragguaglio millimetrico in relazione all'essere o non le unità dotate di balconi - non si presenta confacente ai fatti di causa, pur se solo parzialmente mediati nella sentenza impugnata, in relazione all'essere fondati i crediti su delibere assembleari non impugate (che, ad esempio, ben avrebbero potuto essere fondate sul ritenere, per la parte concernente il rifaci-



mento dei balconi, le opere incidenti sulla facciata, e quindi collettive; dato che questo che avrebbe dovuto essere contestato nella sede propria).

**4.2.** - Solo per completezza, trattandosi di questione di riparto millesimale non adeguatamente posto in discussione in questa sede, può menzionarsi dunque che comunque non risulta condivisibile la critica all'impugnata sentenza sotto l'angolo visuale per cui, nell'addossare alla s.r.l. un onere di contribuzione proporzionato ai 112 millesimi figuranti nella tabella millesimale generale della proprietà in relazione alle unità dotate di balcone, esentandola per le ulteriori unità prive di balconi con 90 millesimi, avrebbe lasciato scoperta una parte della spesa in quanto il totale delle unità dotate di balconi assommerebbe a un numero di millesimi inferiore a mille. Infatti, è noto che i valori proporzionali desumibili dalla tabella generale di proprietà sono utilizzati anche per derivarne tabelle ulteriori, utili a ripartire le spese per beni e servizi comuni in relazione all'uso di ciascun condomino (e nel caso di specie per lavori su parti esclusive ordinariamente non curati dall'amministrazione condominiale): tali tabelle "d'uso" (che realizzano la *'ratio'*, ad esempio, del secondo comma dell'art. 1123 cod. civ.) per loro natura contemplano un totale di millesimi inferiore a mille, rendendo possibile - per comodità - un ragguaglio proporzionale a mille del totale, e quindi dei singoli valori millesimali, in applicazione del principio di proporzionalità. Tale ultimo rilievo vale a ritenere l'infondatezza altresì del secondo profilo di censura, nell'ambito del quale si è individuato un vizio motivazionale - per quanto detto in-



sussistente - circa la presunta mancata contemplazione del ragguglio dei millesimi.

5. Anche il secondo motivo del ricorso principale è infondato. Invero occorre in argomento dare continuità all'orientamento di questa corte (v. tra le molte Cass. n. 452 del 14/01/2015, n. 16254 del 25/09/2012 e n. 11756 del 19/05/2006) secondo il quale il vizio di omessa pronuncia da parte del giudice d'appello - che la parte ricorrente lamenta - è configurabile allorché manchi completamente l'esame di una censura mossa al giudice di primo grado; la violazione non ricorre nel caso in cui il giudice d'appello fonda la decisione su un argomento che totalmente prescindendo dalla censura o necessariamente ne presupponga l'accoglimento o il rigetto: infatti nel primo caso l'esame della censura è inutile, mentre nel secondo essa è stata implicitamente considerata. Nel caso di specie, la costruzione logico-giuridica seguita dal giudice d'appello, che ha analizzato le ragioni per le quali, anziché non consentita, sarebbe corretta la decisione del tribunale di ritenere gravate dell'onere di contribuzione le sole unità munite di balconi, è del tutto incompatibile con il motivo di appello asseritamente pretermesso, in effetti quindi implicitamente rigettato con la conseguente non configurabilità di una omissione di pronuncia.
6. Essendo disatteso il ricorso principale, non deve esaminarsi per assorbimento quello incidentale espressamente dichiarato condizionato.
7. Il ricorso principale va conclusivamente rigettato, con carico delle spese - liquidate come in dispositivo - al ricorrente principale soccombente nei confronti della condòmina s.r.l.



P.Q.M.

La corte rigetta il ricorso principale, assorbito l'incidentale condizionata, e condanna la parte ricorrente principale alla rifusione a favore della controparte delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 200 per esborsi ed euro 2.500 per compensi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% e accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile, in data 3 maggio 2017.

Il consigliere est.

(R. Sabato)

Il presidente

(E. Migliucci)

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 21 AGO. 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 21 agosto 2017

La presente copia si compone di 10 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92