



19838-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli ill.mi signori magistrati

OGGETTO:

dott. Antonio	Oricchio	- Presidente	<i>condominio</i>
dott. Aldo	Carrato	- Consigliere	R.G.N.: 28627/2014
dott. Luigi	Abete	- Consigliere rel.	Cron.: <i>19838</i>
dott. Giuseppe	Fortunato	- Consigliere	Rep.: <i>el</i>
dott. Gianluca	Grasso	- Consigliere	C.C.: 5/2/2018

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 28627 - 2014 R.G. proposto da:

(omissis) - c.f. (omissis) - rappresentata e difesa in
virtù di procura speciale a margine del ricorso dall'avvocato (omissis) ed
elettivamente domiciliata in (omissis), presso lo studio
dell'avvocato (omissis).

RICORRENTE

contro

CONDOMINIO di via (omissis) -
c.f. (omissis) - in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e
difeso giusta procura in calce al controricorso dall'avvocato (omissis) ed
elettivamente domiciliato in (omissis), presso lo studio
dell'avvocato (omissis).

CONTRORICORRENTE

avverso la sentenza della corte d'appello di Milano n. 2899 dei 16.6/24.7.2014,
udita la relazione nella camera di consiglio del 5 febbraio 2018 del consigliere
dott. Luigi Abete,

OR
484/18

*LA*¹



lette le conclusioni del Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Luigi Salvato, che ha chiesto rigettarsi il ricorso,

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

Con atto notificato in data 21.7.2009 (omissis) , proprietaria di un immobile ricompreso nello stabile di (omissis) , ed alla via (omissis) , citava a comparire dinanzi al tribunale milanese il condominio dell'edificio.

Deduceva che con delibera del 3.6.2009 l'assemblea aveva approvato il bilancio consuntivo di gestione relativo al periodo 1.4.2008 – 31.3.2009 ed aveva fatto luogo ai riparti pur con riferimento alle spese di riscaldamento; che tuttavia tali spese le erano state imputate in ragione di 60,60 millesimi in violazione delle tabelle convenzionali allegate al proprio atto d'acquisto, datato 3.11.2003, che di contro, ai fini della ripartizione delle spese di riscaldamento, le attribuivano 24,00 millesimi; che le tabelle del riscaldamento erano state sì modificate dall'assemblea condominiale con delibera del 20.9.1985, nondimeno siffatta delibera era da reputare illegittima siccome assunta a maggioranza e non all'unanimità.

Chiedeva annullarsi la delibera assembleare in data 3.6.2009 e condannarsi il condominio a restituire le somme versate indebitamente.

Il condominio non si costituiva e veniva dichiarato contumace.

Con sentenza n. 10054/2011 l'adito tribunale dichiarava l'invalidità della delibera del 3.6.2009 e condannava il condominio a restituire all'attrice le somme indebitamente percepite.

Interponeva appello il condominio.

Resisteva (omissis) .

 2



Con sentenza n. 2899 dei 16.6/24.7.2014 la corte d'appello di Milano accoglieva il gravame e rigettava le domande tutte esperite in prime cure dall'appellata.

Evidenziava la corte che l'appellata aveva domandato l'annullamento unicamente della delibera del 3.6.2009 e viceversa il tribunale in violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. aveva "incidentalmente statuito anche sulla delibera del 20.09.1985 dichiarandola nulla" (*così sentenza d'appello, pag. 3*).

Evidenziava comunque che la delibera del 20.9.1985 era da reputar senz'altro valida alla stregua della pronuncia n. 18477/2010 delle sezioni unite di questa Corte di legittimità.

Evidenziava d'altro canto che fondata era pur la dedotta violazione del *ne bis in idem*; che infatti tra le parti in lite era intervenuta sentenza, passata in giudicato, con cui era stata rigettata l'impugnazione esperita per le stesse ragioni dalla (omissis) avverso la delibera assembleare del 27.5.2005.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso (omissis) ; ne ha chiesto sulla scorta di due motivi la cassazione con ogni susseguente statuizione.

Il condominio dello stabile di (omissis) (omissis), ha depositato controricorso; ha chiesto rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese.

Il P.M. ha depositato conclusioni scritte.

La ricorrente ha depositato memoria.

Del pari ha depositato memoria il controricorrente.

Con il **primo motivo** la ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 4, cod. proc. civ. la nullità della sentenza e/o del procedimento per violazione o falsa applicazione dell'art. 345, 3° co., cod. proc. civ..



Deduce che il condominio, contumace in primo grado, ha irritualmente prodotto in grado d'appello la sentenza n. 3891/2009 del tribunale di Milano, in tal guisa inducendo la corte di merito a ravvisare una preclusione da pregresso giudicato intervenuto tra le parti in lite.

Deduce comunque che la vertenza definita con la sentenza n. 3891/2009 è ben diversa dalla presente controversia.

Deduce per altro verso che la corte distrettuale avrebbe dovuto applicare l'art. 69 disp. att. cod. civ., disposizione cui il regolamento contrattuale non può ai sensi dell'art. 72 disp. att. cod. civ. portar deroga; che segnatamente la corte territoriale avrebbe dovuto disattendere l'orientamento secondo cui la natura obbligatoria, non incidente sul diritto di proprietà, della delibera di revisione della tabella di ripartizione delle spese la rende in ogni caso opponibile al terzo acquirente.

Con il **secondo motivo** la ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 4, cod. proc. civ. la nullità della sentenza e/o del procedimento per violazione o falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ. con riferimento all'art. 1421 cod. civ..

Deduce che la sentenza di primo grado non era inficiata da ultrapetizione; che difatti la declaratoria di nullità della delibera del 20.9.1985 aveva rappresentato unicamente la premessa logica della pronuncia assunta dal tribunale con la sentenza n. 10054/2011.

Deduce altresì che la pronuncia incidentale di nullità non aveva alcuna idoneità a costituire giudicato.

Deduce inoltre che l'art. 112 cod. proc. civ. va correlato alla previsione dell'art. 1421 cod. civ., secondo cui la nullità può essere rilevata dal giudice anche d'ufficio.

 4



I motivi di ricorso sono strettamente connessi.

Il che ne suggerisce l'esame contestuale.

Ambedue i motivi **comunque sono destituiti di fondamento**.

Il *dictum* di seconde cure poggia - siccome si è in precedenza enunciato - su plurime, distinte, autonome *rationes decidendi*, singolarmente idonee a sorreggerlo sul piano logico e giuridico.

Con riferimento alla seconda *ratio* - ovvero alla seconda articolazione della prima *ratio* - in ipotesi, quale quella di specie, di tabelle allegate ad un regolamento di origine contrattuale e non comportanti, ai fini della ripartizione delle spese, deroga ai principi di cui all'art. 1123 cod. civ., questa Corte non può che reiterare l'insegnamento espresso dalle sezioni unite e debitamente richiamato dalla corte di Milano.

Ossia che l'atto di approvazione - analogamente all'atto di revisione - delle tabelle millesimali non ha natura negoziale, sicché abbisogna del consenso della maggioranza qualificata ex art. 1136, 2° co., cod. civ. e non già del consenso unanime dei condomini (*cf. Cass. sez. un. 9.8.2010, n. 18477*).

Evidentemente ciò che riveste valenza, ai fini della sufficienza del *quorum* ex art. 1136, 2° co., cod. civ., ancorché si tratti di tabelle millesimali allegate ad un regolamento di condominio avente natura contrattuale, è il rispetto, la mancata deroga dei criteri legali per la ripartizione delle spese (*"non sembra poter riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'art. 68 disp. att. cod. civ., siano allegate ad un regolamento di origine c.d. "contrattuale", ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, cod. civ."*: così in motivazione *Cass. sez. un. 9.8.2010, n. 18477*).



In questi termini ne discende quanto segue.

Per un verso, va condiviso il postulato tratto dalla corte d'appello, ovvero che la natura meramente obbligatoria della tabella di ripartizione delle spese e della delibera che ne aveva importato modifica, siccome non incidenti sul diritto di proprietà dei singoli condomini e segnatamente della (omissis), sono a costei appieno opponibili, quantunque l'appellata, ricorrente in questa sede, abbia acquistato il proprio immobile successivamente al 20.9.1985.

Per altro verso, va respinta la sollecitazione della ricorrente a disattendere (cfr. ricorso, pag. 12) l'indirizzo ricostruttivo esplicitato dalle sezioni unite di questa Corte.

L'ineccepibilità della *ratio decidendi* alla cui stregua la corte ha opinato per la validità della delibera dell'assemblea condominiale del 20.9.1985, pur ad ammettere che tale deliberato assembleare la ricorrente abbia (*così come assume: cfr. ricorso, pag. 13*) impugnato in prime cure (*si che il primo giudice non avrebbe violato la regola di cui all'art. 112 cod. proc. civ.*), rende inammissibile ogni ulteriore ragione e profilo di censura addotto.

Questa Corte invero spiega che, qualora la decisione di merito si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza delle censure mosse ad una delle *rationes decidendi* rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa (cfr. Cass. 14.2.2012, n. 2108).

 6



In dipendenza del rigetto del ricorso la ricorrente va condannata a rimborsare al condominio controricorrente le spese del presente giudizio di legittimità. La liquidazione segue come da dispositivo.

Si dà atto che il ricorso è datato 27.10.2014. Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, si dà atto altresì della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, (omissis) , dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, d.p.r. cit..

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente, (omissis) , a rimborsare al controricorrente, condominio dello stabile di (omissis) (omissis) , le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in complessivi euro 2.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e cassa come per legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, (omissis) , dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, cit..

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 5 febbraio 2018.

Il presidente

dott. Antonio Oricchio

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 26 LUG 2018

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI