

27159/18



Ricorrente obbligato al versamento  
ulteriore del contributo

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Oggetto

STEFANO PETITTI

- Presidente -

ANTONINO SCALISI

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

ANNAMARIA CASADONTE

- Consigliere -

STEFANO OLIVA

- Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 21/06/2018 -  
CC

R.G.N. 20262/2014

*Cass. 27159*

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 20262-2014 proposto da:

(omissis) elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)  
(omissis)

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO (omissis) , CONDOMINIO (omissis) ,  
(omissis) elettivamente domiciliati in (omissis)  
(omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis) che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati  
(omissis)

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 1670/2013 della CORTE D'APPELLO di  
TORINO, depositata il 31/07/2013;

*OR*  
*2593/18*

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21/06/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

(omissis) in proprio e quale erede di (omissis) deceduta il (omissis), ha proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza della Corte di Appello di Torino n. 1670/2013, depositata il 31 luglio 2013.

Resistono con controricorso il Condominio (omissis) 1 e il Condominio (omissis) di (omissis).

Le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 380 *bis*.1. c.p.c.

Con atto di citazione notificato il 14 ottobre 2005, (omissis) (omissis) e (omissis) convennero davanti al Tribunale di Aosta il Condominio del (omissis) e il Condominio del (omissis) esponendo: di essere proprietari di un'unità immobiliare e di due box auto siti nel condominio (omissis) nel cui complesso vi erano box di proprietà di condòmini di entrambi i condomini, nonché alcuni locali di servizio ad uso comune ed un ascensore utilizzato dai condòmini di entrambi i complessi condominiali; che in data 20 agosto 2005 si era tenuta un'assemblea unificata dei due condomini alla presenza dei condòmini del (omissis) per complessivi millesimi 843,03 e dei condòmini del (omissis) per complessivi millesimi 547,38; che essi, titolari di 66,44 millesimi, erano rimasti assenti all'assemblea. Avendo ricevuto in data 9 settembre 2005 il verbale dell'assemblea, gli attori dedussero la nullità o annullabilità delle relative delibere: a) per la mancanza di consenso unanime all'approvazione delle nuove tabelle millesimali relative ai garage e alla nuova ripartizione delle spese di gestione del piazzale di accesso e delle due strade comuni; b) per il mancato inserimento

nell'ordine del giorno della voce relativa alla nuova ripartizione di tali spese; c) per l'illegittimità delle nuove tabelle millesimali, non avendo riguardo le stesse alla necessità di una giusta partecipazione del condominio (omissis); d) per iniquità ed illogicità della nomina dei due condomini ai fini della definizione dei "millesimi ascensore"; e) per l'illegittima mancata approvazione dell'installazione dell'apparecchiatura necessaria a garantire anche ai piani alti l'afflusso di fluido riscaldante. Costituitisi in giudizio, i due condomini eccepivano l'incompetenza del Tribunale adito per la presenza di una clausola compromissoria nell'art. 14 del regolamento condominiale, ed in subordine rilevavano la decadenza degli attori per scadenza del termine di cui all'art. 1137 c.c. Il Tribunale di Aosta, con sentenza del 29 aprile 2010, dichiarò la propria incompetenza, condannando gli attori a rimborsare ai convenuti le spese di lite. Proposto appello, la Corte di Torino ritenne che la domanda degli attori, in quanto incentrata sull'impugnazione della delibera assembleare, esulasse dall'ambito della clausola compromissoria, e pertanto esaminò i motivi di impugnazione. Esclusa la decadenza per scadenza del termine ex art. 1137 c.c., la Corte d'Appello ritenne infondato il motivo di impugnativa sub a), essendo necessaria nel caso di specie non una votazione unanime, bensì la maggioranza qualificata ex art. 1136, co. 2 c.c.; dichiarò del pari infondato il motivo b), in quanto la questione trattata era in ogni caso riconducibile al punto 1 dell'ordine del giorno; ancora, inammissibili vennero ritenute le ragioni di doglianza attinenti al contenuto delle nuove tabelle millesimali, poiché formulate in maniera generica ovvero con riguardo all'iniquità delle tabelle, laddove oggetto del giudizio non era la loro revisione ma la delibera di approvazione; così come inammissibili furono



definiti il motivo d), trattandosi di deliberazione prodromica a quella che doveva determinare i nuovi millesimi, ed il motivo e), "non potendo i condomini vantare un proprio diritto ad ottenere che un certo risultato sia perseguito con un determinato e specifico mezzo tecnico".

Il primo motivo di ricorso di (omissis) lamenta la nullità della sentenza per contrasto con gli artt. 132, n. 4, 156, comma 2, c.p.c. e. 118 disp att. c.p.c., e, in subordine, l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. In relazione al difetto di previsione, nell'ordine del giorno della delibera assembleare impugnata, dell'argomento relativo ai millesimi e ai criteri di suddivisione delle spese di gestione del piazzale di accesso agli stabili, la Corte di Appello avrebbe respinto la domanda sul punto attraverso una motivazione assente, o quanto meno insufficiente, limitandosi ad asserire che il tema sarebbe stato ricompreso nell'ordine del giorno, senza richiamarne il contenuto.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1123 e 1372 c.c. La delibera assembleare impugnata, sostiene il ricorrente, doveva essere approvata con il criterio totalitario, giacché in essa erano previsti criteri di riparto e tabelle millesimali in contrasto con il principio di proporzionalità di cui all'art. 1123 c.c., che ammette deroghe solo con una "diversa convenzione", in applicazione, altresì, del principio di autonomia negoziale, ex art. 1372 c.c.

Con il terzo motivo di ricorso si lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 e 1372 c.c., ed in subordine si deduce la nullità della sentenza per contrasto con gli artt. 132, n. 4, e 156, comma 2, c.p.c., 118 disp. att. c.p.c., ovvero, in



ulteriore subordine, l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. Ribadendo il contenuto dei motivi precedenti, il ricorrente censura, altresì, la sentenza impugnata per avere la stessa ritenuto inammissibile per genericità ed astrattezza il motivo di impugnazione riguardante la non proporzionalità delle tabelle millesimali e dei criteri di ripartizione delle spese, laddove il motivo sarebbe specifico e concreto, indicando il contenuto delle varie doglianze e le unità immobiliari di cui è egli stesso proprietario.

Il quarto motivo di ricorso lamenta la violazione degli artt. 1123 e 1372 c.c., in subordine la nullità della sentenza per contrasto con gli artt. 132, n. 4, 156, comma 2 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., e in ulteriore subordine l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, relativamente al criterio di ripartizione delle spese afferenti il piazzale di accesso. Ribadendo le argomentazioni precedentemente svolte, il ricorrente ritiene che la sentenza impugnata vada cassata nella parte in cui ha ritenuto che i motivi di impugnazione della delibera in esame abbiano coinvolto questioni di merito delle tabelle millesimali in un procedimento di sola impugnazione ex art. 1137 c.c., non anche di revisione delle tabelle stesse, laddove, al contrario, sarebbero stati criticati anche i criteri di ripartizione.

I quattro motivi, che vanno trattati congiuntamente, perché connessi, rivelano tutti diffusi profili di inammissibilità, e sono comunque infondati.

Sono inammissibili tutti i riferimenti operati dal ricorrente all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., giacché esso, come riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, attiene ad un vizio specifico,



denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, e quindi ad una precisa circostanza da intendersi in senso storico-naturalistico, ad un dato materiale la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia), da denunciare nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c. L'omessa inclusione di un argomento nell'ordine del giorno, il contenuto delle tabelle millesimali ed i criteri di ripartizione delle spese relative al piazzale ed alla strade comuni non costituiscono "fatti" di cui sia stato omesso l'esame dalla Corte d'Appello di Torino, ma "questioni", "argomentazioni difensive", peraltro prese in considerazione dai giudici del merito, e semmai non decise nel senso auspicato dal ricorrente.

Neppure è sostenibile la nullità della sentenza impugnata, per violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c., e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., in quanto essa contiene all'evidenza le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione.

Quanto al primo motivo di ricorso, circa la mancata previsione, nell'ordine del giorno della delibera assembleare impugnata, dell'argomento relativo ai millesimi e ai criteri di suddivisione delle spese di gestione del piazzale di accesso agli stabili, la Corte di Appello ha ritenuto tale argomento indicato nel punto 1 del medesimo ordine del giorno o comunque ad esso riconducibile. E' lo stesso ricorrente che espone che tale punto concernesse l' "esame del calcolo per la definizione dei millesimi gestione strade comuni e garage e definizione delle

spese da imputare a questi millesimi: decisioni" (pagine 2 e 3 di ricorso). La decisione della questione di diritto operata dalla Corte d'Appello è conforme all'interpretazione costante della giurisprudenza, consolidatasi prima dell'entrata in vigore dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. (introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, e perciò qui non applicabile *ratione temporis*), secondo cui, affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida, è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare sì da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione. In particolare la disposizione dell'art. 1105, comma 3, c.c. - che si riteneva applicabile anche in materia di condominio di edifici, in difetto di una analoga prescrizione quale quella ora contenuta nel richiamato art. 66, comma 3, disp. att. c.c. - la quale stabilisce che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea. In ogni modo, l'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale - nonché della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - rimane demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se, come nel caso della sentenza impugnata, adeguatamente, per quanto succintamente, motivato (cfr. Cass. Sez. 2,



27/03/2000, n. 3634; Cass. Sez. 2, 22/07/2004, n. 13763; Cass. Sez. 2, 10/06/2014, n. 13047).

Quanto ai restanti tre motivi di ricorso, la Corte di Torino ha ritenuto sufficiente l'approvazione della tabella con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., avendo escluso, anche per l'assunta inammissibilità delle prospettazioni, la presenza di difformità fra i riparti stabiliti e le carature millesimali spettanti ai singoli partecipanti, ovvero di iniquità dei valori stabiliti.

La decisione è conforme all'insegnamento di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477. Questa sentenza chiarisce che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere deliberato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. La sufficienza del consenso maggioritario per l'approvazione delle tabelle millesimali discende dal fatto che essa è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso. Rivela invece natura contrattuale, e perciò impone il consenso unanime, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c. La sostanza di una tale "diversa convenzione" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n.





7300). La sentenza impugnata ha escluso, con apprezzamento di fatto spettante ai giudici del merito, che la tabella approvata dall'assemblea del 20 agosto 2005 avesse inteso derogare ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c., e così adottato regole contrattuali di ripartizione delle spese condominiali, e tale accertamento non può essere sovvertito dal ricorrente invocando ora nel giudizio di legittimità nuovi accertamenti di fatto in ordine ai valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi, in maniera da svelare l'erroneità dei calcoli inerenti al garage ed alle strade comuni .

E' peraltro decisivo evidenziare come il giudizio introdotto dal condomino (omissis) consistesse nell'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione delle nuove tabelle millesimali, da ritenere perciò fondata su vizi dell'atto assembleare, infatti proposta nei confronti dell'amministratore del condominio e non nei confronti dei singoli condòmini. Rimane estraneo al giudizio di impugnazione della deliberazione condominiale di approvazione delle tabelle millesimali ogni profilo non attinente alla validità dell'atto collegiale - per vizi relativi, ad esempio, alla regolare costituzione dell'assemblea, o al procedimento di convocazione o di informazione della stessa, o al rispetto dei *quorum* deliberativi -, quanto inerente agli errori o alle divergenze fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto, i quali sono piuttosto oggetto del giudizio di revisione o modifica delle tabelle millesimali approvate ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.

Il ricorso va dunque rigettato e, in ragione della soccombenza, il ricorrente va condannato a rimborsare le spese del giudizio di legittimità, liquidate in dispositivo, in favore dei controricorrenti.



Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

**P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 giugno 2018.

Il Presidente

Dott. STEFANO PETITTI

Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
oggi, 25 OTT. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA