



29217/18

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

cu e e 1

fu

Oggetto

Composta da:

PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -

VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -

ALDO CARRATO - Consigliere -

ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 04/07/2018 - CC

R.G.N. 16717/2017

Cca 29217

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 16717-2017 proposto da:

(omissis) , rappresentato e difeso dall'avvocato

(omissis) ;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO (omissis) elettivamente

domiciliato in (omissis) presso lo

studio dell'avvocato (omissis) rappresentato e

difeso dagli avvocati (omissis)

(omissis) ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1079/2017 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 14/03/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/07/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

6741  
18

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

|(omissis) ha proposto ricorso per cassazione, articolato in due motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 1079/2017 del 14 marzo 2017, che aveva respinto l'appello del (omissis) contro la sentenza di primo grado resa dal Tribunale di Milano il 6 maggio 2014, e così rigettato l'impugnazione della deliberazione assembleare approvata il 31 gennaio 2008 del Condominio (omissis), Resiste con controricorso il Condominio (omissis), (omissis).

(omissis) proprietario di due unità immobiliari site al piano terra del Condominio (omissis) aveva proposto impugnazione ex art. 1137 c.c. contro la delibera del 31 gennaio 2008, che, in sede di consuntivo, aveva ripartito le spese di pulizia e di illuminazione delle scale in proporzione dei millesimi di proprietà, ex art. 1123, comma 1, c.c., e non in proporzione alla misura dell'uso, ovvero ai sensi degli artt. 1123, commi 2 e 3, e 1124 c.c. La Corte d'Appello ha ritenuto legittima la deliberazione di riparto, alla stregua degli artt. 12 (circa la gestione comune del servizio di illuminazione) e 14 (circa, appunto, la ripartizione delle spese, tra l'altro, di illuminazione comune, da operare in base ai millesimi) del Regolamento condominiale, dovendosi altresì escludere che al condomino |(omissis) benché abitante al pian terreno, fosse precluso l'uso delle scale.

Il primo motivo di ricorso di |(omissis) censura l'omessa applicazione dell'art. 1123, commi 2 e 3, e la falsa applicazione dell'art. 14 del regolamento condominiale.

Il secondo motivo di ricorso denuncia l'insussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante (omissis) (omissis) dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato

pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il controricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

Non ha rilievo, alla luce dell'eccezione formulata dal controricorrente in memoria, che il ricorrente non faccia esplicita menzione della ravvisabilità del vizio di cui al n. 3) del primo comma dell'art. 360 c.p.c., atteso che l'onere di specificità del motivo, ex art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c., non deve essere inteso quale assoluta necessità di formale ed esatta indicazione della ipotesi, tra le cinque elencate nell'art. 360, comma 1, c.p.c., cui il ricorrente ritenga di ascrivere il vizio, né di precisa individuazione degli articoli di legge, comportando esso, piuttosto, l'esigenza di una chiara esposizione delle ragioni per le quali la censura sia stata formulata e del tenore della pronuncia caducatoria richiesta, che consentano al giudice di legittimità di individuare la volontà dell'impugnante di stabilire se la stessa abbia dedotto un vizio di legittimità sostanzialmente, ma inequivocamente, riconducibile ad alcuna delle tassative fattispecie cui all'art. 360 citato (cfr. Cass. Sez. U, 24/07/2013, n. 17931).

Il primo motivo di ricorso risulta fondato, rimanendo assorbito il secondo motivo, che perde di rilievo decisivo per effetto dell'accoglimento della prima censura.

Va premesso che il primo motivo di ricorso, a fronte delle eccezioni di inammissibilità avanzate dal Condominio

controricorrente, risulta riconducibile alla denuncia di un vizio di violazione e falsa applicazione di norme di diritto, ex art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., indicando così le ragioni di censura ed individuando il capo di decisione impugnato con esposizione di argomentazioni comunque intelligibili ed esaurienti.

Va soltanto premesso che le clausole di un regolamento di condominio hanno natura regolamentare, organizzativa o contrattuale, sicché l'interpretazione o l'applicazione di esse fatta dal giudice del merito non può essere denunciata in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., come se si trattasse di violazione o falsa applicazione di norme di diritto, per tali intendendosi soltanto quelle risultanti dal sistema delle fonti dell'ordinamento giuridico. L'omesso o errato esame di una disposizione del regolamento di condominio da parte del giudice di merito è, piuttosto, sindacabile in sede di legittimità soltanto per inosservanza dei canoni di ermeneutica oppure per vizi logici sub specie del vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1406; Cass. Sez. 2, 14/07/2000, n. 9355; Cass. Sez. 2, 31/07/2009, n. 17893).

Ora, una deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 e ss. c.c., va ritenuta nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condomini, quale espressione della loro autonomia negoziale (Cass. Sez. 2, 16/02/2001, n. 2301; Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651).

Si ha riguardo, nella specie, alla ripartizione delle spese di pulizia e di illuminazione delle scale.

Secondo l'interpretazione giurisprudenziale più recente, la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale va effettuata in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano cui esse servono, in applicazione analogica, *in parte qua*, dell'art. 1124 c.c., il quale è espressione del principio generale posto dall'art. 1123, comma 2, c.c., e trova la propria *ratio* nella considerazione di fatto che i proprietari dei piani alti logorano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani bassi (Cass. Sez. 2, 12/01/2007, n. 432). Ai fini di tale ripartizione, rimane ininfluyente la destinazione in atto delle singole unità immobiliari. Analogamente tale interpretazione risolve la questione della ripartizione delle spese per l'illuminazione delle scale. Anche tali spese attengono, invero, ad un servizio del quale i condomini godono (o al quale danno causa) in misura maggiore o minore a seconda dell'altezza di piano, visto che il proprietario dell'ultimo piano utilizza l'illuminazione di tutta la tromba delle scale, mentre il proprietario del primo piano utilizza solo l'illuminazione della prima rampa: non potendosi riconoscere all'assemblea un potere discrezionale nella suddivisione dei contributi, la soluzione adottata in giurisprudenza è quella dell'applicazione analogica dell'art. 1124 c.c., utilizzando per intero l'indice dell'altezza di piano.

Dal fondamento delle spese di pulizia e di illuminazione delle scale discende, in difetto di diversa convenzione, l'obbligo di contribuzione gravante pure sui condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché anche tali condomini fruiscono delle scale (arg. da Cass. Sez. 2,

20/04/2017, n. 9986; Cass. Sez. 2, 10/07/2007, n. 15444; Cass. Sez. 2, 06/06/1977, n. 2328).

Come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, anche quello di ripartizione delle spese di pulizia e di illuminazione delle scale può essere derogato mediante convenzione modificatrice della disciplina codicistica contenuta o nel regolamento condominiale "di natura contrattuale", o in una deliberazione dell'assemblea approvata all'unanimità da tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 24/02/2017, n. 4844; Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641; Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126).

È in ogni caso necessario, perché sia giustificata l'applicazione di un criterio di ripartizione delle spese diverso da quello legale, commisurato alla quota di proprietà di ciascun condomino, che la deroga convenzionale sia prevista espressamente (Cass. Sez. 2, 29/01/2000, n. 1033).

A tali principi non si è uniformata l'impugnata sentenza, avendo essa ritenuto sussistente una disciplina convenzionale idonea a ripartire sia le spese di pulizia che quelle di illuminazione delle scale per millesimi di proprietà, in deroga al criterio legale altrimenti operante di cui all'art. 1124 c.c., in base ad una clausola del regolamento di condominio (articolo 14) che, per quanto accertato in fatto dalla stessa Corte d'Appello di Milano, individua espressamente fra le spese che "saranno ripartite tra tutti i condomini proporzionalmente alle misure di tanti millesimi come l'articolo 18"... "quelle di interesse generale ... come illuminazione comune". Il fatto che per le spese di illuminazione, specificamente indicate nel regolamento tra quelle comuni, la misura della partecipazione di ciascun condomino risulti determinata in misura

proporzionata a quella corrispondente alla rispettiva quota millesimale di proprietà esclusiva, non implica che tale ~~è~~ misura si estenda alle restanti spese di manutenzione delle scale, ovvero, nella specie, a quelle di pulizia, per le quali, in assenza di una diversa convenzione, va applicato, come, visto, il criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica dell'art.1124 c.c.

La sentenza impugnata va perciò cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano, che riesaminerà la causa uniformandosi ai principi richiamati e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

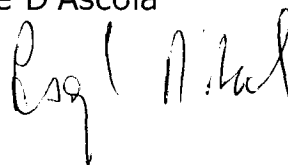
#### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 4 luglio 2018.

Il Presidente

Dott. Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi

13 NOV. 2018



Il Funzionario Giudiziario  
Luisa PASSINETTI

