

Cassazione civile sez. II, 13/12/2019 n.32990

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice – Presidente –

Dott. GORJAN Sergio – Consigliere –

Dott. PICARONI Elisa – Consigliere –

Dott. DE MARZO Giuseppe – rel. Consigliere –

Dott. CASADONTE Annamaria – Consigliere –

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 5972-2015 proposto da:

B....., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA VASCO DE GAMA 58, presso lo studio dell'avvocato LUIGI ROSARIO PERONE, che li rappresenta e difende;

– ricorrenti –

contro

C....., rappresentato e difeso dall'avvocato FABRIZIO MARCHIONNI;

– controricorrenti –

nonchè contro

R.E., M.E., A.A.M., MA.FE., D.D.P.V. E BE.GI. & C SNC, F.F.G., SBM SRL, DA.PA.PA., O.F.,

BR.GA., BO.GI.;

– intimati –

avverso la sentenza n. 4/2014 della CORTE D'APPELLO di TRENTO, depositata il 10/01/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/07/2019 dal Consigliere DE MARZO GIUSEPPE.

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza depositata il 10 gennaio 2014 la Corte d'appello di Trento ha rigettato l'appello proposto dalla B..... & C. (d'ora innanzi, B.....) nei confronti di C..... di rag. S.M. & C., amministratore del condominio (OMISSIS), R.E., M.E., A.A.M., F.G., Ma.Fe., D.d.P.V. e Be.Gi. & C. s.n.c., Br.Ga., Bo.Gi., Da.Pa.Pa., S.B.M. s.r.l., O.F., avverso la sentenza del Tribunale di Trento, sezione distaccata di Cavalese, che aveva: a) accertato, per quanto ancora rileva, la decadenza della B-Invest dall'impugnazione di tutte le delibere adottate dal 22 agosto 1999 sino al 24 agosto 2001, aventi ad oggetto l'approvazione del bilancio consuntivo e preventivo, che avevano fatto applicazione di criteri di ripartizione delle spese delle scale e dell'ascensore in difformità di quelli dettati dagli artt. 1123 e 1124 c.c.; b) respinto la domanda di nullità, per assenza dell'unanimità, della delibera del 24 agosto 2002, che aveva approvato tabelle millesimali conformi alla previsione normativa, quanto alla ripartizione delle spese per la manutenzione delle scale e dell'ascensore, ma solo a partire dall'esercizio 2002 – 2003; c) aveva, infine, determinato le tabelle millesimali di riparto delle spese indicate, conformemente alle tabelle redatte dal consulente tecnico d'ufficio.

2. Per quanto ancora rileva, la Corte territoriale ha osservato: a) che, sino alla approvazione, in data 24 agosto 2002, delle tabelle millesimali, le delibere impugnate non avevano modificato i criteri legali di ripartizione delle spese, ma si erano tradotte nella approvazione, di volta in volta, del bilancio consuntivo e preventivo; b) che, in particolare, la delibera del 22 agosto 1999, alla stregua del suo tenore letterale, non aveva previsto alcuna esenzione dalle spese per scale e ascensore per i proprietari degli immobili al piano terra, ma si era limitata ad accettare, per l'esercizio di riferimento, siffatta ripartizione; c) che la delibera del 20 agosto 2000 non recava alcuna approvazione delle tabelle, in difetto della prescritta maggioranza e aveva dato atto che la B-Invest aveva allegato al verbale un proprio scritto nel quale deduceva di non dover contribuire alle spese delle quali si discuteva; d) che anche la successiva delibera del 20 agosto 2001 non conteneva alcuna approvazione di modifica dei criteri di riparto; e) che la delibera del 24 agosto 2002, con la quale erano state, infine, approvate all'unanimità dei presenti (tra i quali la B-Invest) le tabelle millesimali non era nulla, non richiedendosi affatto la volontà unanime di tutti i condomini; f) che, peraltro, tali tabelle non avevano avuto, come detto, immediata applicazione, con la conseguenza che la concreta determinazione della ripartizione della spesa, anche se difforme dai criteri legali, comportava semplicemente l'annullabilità della delibera; g) che, al contrario, doveva ritenersi tempestiva l'impugnazione della delibera del 19 agosto 2006, che, tuttavia, in quanto attuativa dei criteri di riparto approvati nell'assemblea del 2002 con il consenso della B-Invest, non poteva essere contestata da quest'ultima; h) quanto alla contestazione delle tabelle predisposte dal consulente, che la B-Invest infondatamente pretendeva di escludere il garage e la cantina, poste nel piano interrato e da reputarsi pertinenze dell'appartamento collocato al piano terra; i) che il calcolo, ai soli fini di stabilire il riparto delle spese in questione e non anche per il calcolo dei millesimi di proprietà, della superficie convenzionale e non reale dei garage non presentava aspetti di irrazionalità o irragionevolezza; l) che la B-Invest neppure aveva illustrato i motivi per i quali la redazione di due distinte tabelle per scale e ascensore si esponesse ad una valutazione di irrazionalità.

3. Avverso tale sentenza la B-Invest ha proposto ricorso per cassazione affidato a due motivi, cui resiste con controricorso C.A.S.C. di rag. S.M. & C.. I restanti sopra ricordati condomini, intimati, non hanno svolto attività difensiva. Nell'interesse della ricorrente è stata depositata memoria, ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., comma 1.

Diritto

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo si lamenta omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, rilevando: a) che l'esame delle varie delibere intervenute sino alla approvazione delle tabelle millesimali rivelava che in assemblea si era discusso dei criteri di riparto delle spese, giungendo ad applicare criteri mai approvati dall'assemblea; b) che con la delibera del 2002 erano state approvate, ma non all'unanimità dei condomini, le tabelle millesimali; c) che, con riferimento alla delibera del 19 agosto 2006, la B-Invest aveva esplicitamente lamentato la difformità dei criteri di riparto utilizzati rispetto a quelli deliberati nel 2002; d) che negli scritti difensivi era stato contestato il criterio del valore – anziché dell'uso – impiegato dal consulente tecnico d'ufficio; e) che, pertanto, l'invocata esenzione della spesa riguardava le loro proprietà

poste al pian terreno e non quelle collocate nel piano interrato, per le quali si era sempre inteso contribuire regolarmente; f) che inspiegabilmente i giudici di merito avevano ommesso di considerare l'art. 1123 c.c., comma 3 e l'art. 1124 c.c.; g) che il giudice aveva completamente ommesso di motivare in ordine alla erronea considerazione della superficie dei box e posti auto – irrazionalmente considerata in termini convenzionali – e alla predisposizione di due distinte tabelle, per scale e ascensore, fondate su criteri distinti e censurate specificamente nell'atto di appello; h) che, in definitiva, le tabelle dovevano ritenersi errate, quantomeno con riferimento alla posizione del condomino Br. – Bo., e sarebbero divenute errate in caso di cessione, da parte della ricorrente, di garage e cantina; i) che la sentenza aveva completamente ommesso di motivare per quanto riguarda la misurazione dell'altezza di ciascun piano.

2. Con il secondo motivo si lamenta, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione o falsa applicazione degli artt. 1123 e 1124 c.c., per avere la Corte territoriale ommesso di applicare il costante principio giurisprudenziale, in forza del quale, in caso di approvazione di criteri convenzionali di riparto delle spese, in deroga delle disposizioni codicistiche, è necessaria la volontà unanime di tutti i condomini.

3. I due motivi di ricorso, esaminabili congiuntamente per la loro stretta connessione, sono, nel loro complesso, infondati.

Con riferimento alle delibere precedenti a quella del 2002, le censure sono, in realtà, inammissibili nella parte in cui la ricorrente contrappone in termini generici e assertivi la propria interpretazione a quella della Corte.

La critica della ricorrente alla interpretazione fornita dalla sentenza impugnata delle delibere assembleari delle quali si tratta come dirette non a modificare le tabelle ma ad applicare criteri difforni da queste (con conseguente mera annullabilità delle stesse: Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806) non è accompagnata dalla indicazione dei criteri di ermeneutica (per l'applicabilità delle regole dettate dagli artt. 1362 e seg. c.c. alla materia delle delibere assembleari, v. Cass. 28 febbraio 2006, n. 4501) che sarebbero stati violati.

Invero, l'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, normalmente incensurabile in sede di legittimità, salvo che, *ratione temporis*, nelle ipotesi di ommesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti, nel quadro del cd. "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nella formulazione attualmente vigente, ovvero, ancora, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, previsti dall'artt. 1362 e seg. c.c. (v., di recente, Cass. 30 novembre 2017, n. 28763).

Esclusa, nel caso di specie, la prima ipotesi, deve solo aggiungersi che il sindacato di legittimità può avere ad oggetto solamente l'individuazione dei criteri ermeneutici ed il processo logico del quale il giudice di merito si sia avvalso per assolvere i compiti a lui riservati, al fine di verificare se sia incorso in vizi del ragionamento o in errore di diritto (Cass. 28 marzo, 2017, n. 7927, in motivazione). Pertanto, al fine di riscontrare l'esistenza dei denunciati errori di diritto o vizi di ragionamento, occorre che il ricorrente specifichi i canoni in concreto inosservati e il punto e il modo in cui il giudice di merito si sia da essi discostato.

D'altra parte, per quanto concerne la delibera del 2002, deve solo ribadirsi che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura contrattuale, con la conseguenza che lo stesso non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, (Cass., Sez. Un., 9 agosto 2010, n. 18477; di recente, v. Cass. 25 ottobre 2018, n. 27159).

Quanto, infine, alla delibera del 2006, il ricorso, nonostante l'ampiezza dello sviluppo, rimane assertivo quanto alla contestazione della non rispondenza, per quanto rileva nel presente giudizio, dei criteri concretamente adottati rispetto a quelli risultanti dalla delibera del 2002.

Quanto, infine, alle critiche che investono la determinazione giudiziale delle tabelle millesimali, va ribadito che, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione) che quelli estrinseci (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze di tali proprietà esclusive (Cass. 11 settembre 2017, n. 21043).

Pertanto, con riguardo alle spese relative a scale e ascensori, esattamente la Corte territoriale, nel valutare la rispondenza della consulenza tecnica d'ufficio ai criteri di cui agli artt. 1123 e 1124 c.c., ha considerato unitariamente i locali al pian terreno con le pertinenze poste nel seminterrato e servite dai servizi sopra ricordati. Le critiche della ricorrente, peraltro, quanto al malgoverno del criterio dell'uso sono del tutto generiche e si sovrappongono all'infondata pretesa di scindere l'immobile dalle pertinenze.

Infine, da un lato, la censura relativa alla predisposizione di due tabelle per scale e ascensore rimane, come già rilevato dalla Corte d'appello, generica, nel senso che la ricorrente non illustra alcun profilo di specifica irrazionalità o erroneità della determinazione, non documentando la base obiettiva del riferimento, per la tabella ascensore, al calcolo dei millesimi in proporzione all'altezza dei piani; dall'altro, la doglianza che investe le modalità di determinazione del valore dei garage è priva di specificità, in quanto la superficie, per quanto sopra detto, è solo uno dei criteri di determinazione del valore, con la conseguenza che non è dato cogliere alcuna irrazionalità, ai fini che qui rilevano (ossia della regolamentazione del concorso nelle spese per scale e ascensore), nella scelta di correlarlo ad una superficie convenzionale unitaria, in ragione della sostanziale identità funzionale dei locali. D'altra parte, neppure emerge una apprezzabile alterazione tra i valori posti a base delle tabelle e quello effettivo (v., ad es., le indicazioni di Cass. 10 febbraio 2010, n. 3001, sulla scia delle indicazioni di Cass., Sez. Un., 9 luglio 1997, n. 6222).

4. In conclusione, il ricorso va rigettato e la ricorrente condannata al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, oltre che dichiarata tenuta al raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 4.100,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

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

Così deciso in Roma, il 10 luglio 2019.

Depositato in Cancelleria il 13 dicembre 2019