12638-20

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -

Dott. ENRICO CARBONE - Consigliere -

Ud. 12/09/2019 - CC

R.G.N. 8477/2015

Cron. 12638

Rep.

CI

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 8477-2015 proposto da:

(omissis), (omissis), elettivamente domiciliati in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) che li rappresenta e difende giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO (omissis), elettivamente domiciliato in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) che unitamente all'avvocato (omissis), lo rappresenta e difende giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

1870/19

avverso la sentenza n. 2/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 5/1/2015;

udita la relazione della causa svolta alla pubblica udienza del 12/09/2019 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Udite le conclusioni del PUBBLICO MINISTERO nella persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARMELO SGROI che ha chiesto il rigetto del ricorso;

Udito l'Avvocato (omissis) per delega dell'Avvocato (omissis) per il controricorrente;

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

1. (omissis) e (omissis) impugnavano dinanzi al Tribunale di Milano la delibera assembleare del 13/3/2008 adottata dal condominio in (omissis) (omissis), con la quale era stato autorizzato l'incasso della rata di acconto concernente la gestione successiva dell'anno 2008-2009, assumendone la nullità ovvero l'annullabilità.

Nella resistenza del convenuto, il Tribunale adito, con la sentenza n. 4670 del 6 aprile 2011, rigettava la domanda.

La Corte d'Appello di Milano con la sentenza n. 2/2015 rigettava il gravame degli attori condannandoli altresì a rifondere le spese del grado liquidate in complessivi € 8.000,00.

Secondo i giudici di appello la delibera impugnata, con la quale era stata autorizzata la richiesta di versamento di un acconto per la gestione 2008-2009, pari ad una rata del preventivo di spesa per la gestione 2007-2008, approvato nella medesima assemblea, era valida, in quanto è possibile autorizzare l'amministratore a richiedere pagamenti provvisori, con riserva di successivo conguaglio, sulla base del bilancio approvato.

Inoltre, nemmeno sussisteva la violazione del principio della dimensione annuale della gestione, in quanto la delibera era stata approvata nel marzo del 2008 ed il preventivo approvato avrebbe cessato la sua efficacia alla data del 30 settembre 2008, così che l'acconto provvisorio era inerente all'ultimo trimestre dello stesso anno.

Ne derivava che non ricorreva nemmeno la violazione dell'art. 8 del regolamento di condominio.

Infine, quanto deliberato corrispondeva ad una prassi invalsa da anni, alla quale gli stessi appellanti avevano aderito in passato, e volta ad assicurare, con il pagamento dell'acconto, i fondi necessari per affrontare le spese incombenti di più rilevante entità.

2. Per la cassazione di tale sentenza hanno proposto ricorso (omissis) e (omissis) sulla base di cinque motivi.

Il condominio intimato ha resistito con controricorso ed ha depositato memorie in prossimità dell'udienza.

Con ordinanza interlocutoria del 26/03/2019, atteso il decesso del difensore dei ricorrenti, è stato disposto il rinvio a nuovo ruolo, al fine di permettere la comunicazione dell'avviso di fissazione d'udienza alle parti personalmente.

3. Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 66 e ss. disp. att. c.c., 1136, 1137, 1138 e ss., 2697, 1322 e ss., 1335, 1362, 1363 c.c. e 112 c.p.c., nella parte in cui erroneamente la sentenza impugnata ha escluso che l'assemblea avesse approvato la riscossione di una spesa di gestione ultrannuale.

Con l'approvazione del capo 8) dell'ordine del giorno che prevedeva "approvazione conto preventivo di gestione 1.10.207/20.09.08 e relativo piano di riparto. Autorizzazione

all'incasso, secondo consuetudine, della rata di acconto per la gestione successiva", l'assemblea non si è limitata a prevedere il pagamento di acconti provvisori, ma ha disposto pagamenti in anticipo sulle annualità future ed in evidente violazione di legge.

Il deliberato assembleare in relazione al predetto punto si è, infatti, limitato ad autorizzare l'incasso, senza fare alcun cenno alla riserva di successivo conguaglio, pervenendo quindi anche ad una errata interpretazione del contenuto della delibera.

Il secondo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 66 e ss. disp. att. c.c., 1136, 1137, 1138 e ss., 2697, 1322 e ss., 1335, 1362, 1363 c.c. e 112 c.p.c., per non avere i giudici di appello accolto la domanda di nullità della delibera, in relazione al profilo della dimensione pluriannuale della spesa approvata.

Infatti, oltre ad essere stato approvato il consuntivo per il periodo dal 1.10.2006 al 30.9.2007, è stato approvato il preventivo per il periodo 1.10.2007-30.9.2008, ma è stato disposto il pagamento di un acconto relativo alla gestione dell'anno successivo senza che però fosse stato previamente approvato il consuntivo dell'anno 2007-2008.

Il terzo motivo lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 e ss., 1135, 1136, 1137 e ss., 1138, 1326, 1362 c.c. e 68 disp. att. c.c. laddove è stata disattesa la richiesta di nullità della delibera per avere disposto il pagamento di oneri condominiali in anticipo per due anni, in evidente violazione del principio secondo cui non è consentita una previsione ultrannuale della gestione condominiale. Inoltre sarebbe stata introdotta una deroga a maggioranza ai criteri legali in tema di spese, che può essere disposta solo con il voto all'unanimità dei condomini.

Il quarto motivo lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 e ss., 1135, 1136, 1137 e ss., 1138, 1326, 1362 c.c. e 66-68 disp. att. c.c., sempre in merito all'approvazione di una spesa pluriannuale ed in violazione del regolamento di condominio che, nel prevedere la possibilità di compilare un preventivo per le spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini, fa evidentemente riferimento all'anno di gestione, ma non all'anno solare, come invece opinato da parte della sentenza impugnata.

Il quinto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 91, 92 e ss. c.p.c., 75 disp. att. c.p.c., 112 c.p.c., della legge n. 247/2012 in tema di ordinamento professionale forense e della legge n. 212/2011, nonché dell'art. 24 Cost.

Si rileva che i ricorrenti sono stati condannati al rimborso delle spese di lite del giudizio di appello quantificate nell'esorbitante importo di € 8.000,00.

La Corte di merito ha però omesso di motivare in ordine ai criteri seguiti per la liquidazione, senza indicare il parametro di riferimento della liquidazione e senza distinguere tra voci di spesa non imponibili ed onorari.

Inoltre la quantificazione delle spese deroga anche al principio secondo cui il relativo importo non può superare il quantum del capo di condanna a titolo di sorte capitale.

4. I primi quattro motivi che possono essere congiuntamente esaminati per la loro connessione, sono infondati.

Va sicuramente disattesa la deduzione di parte ricorrente secondo cui i giudici di appello sarebbero incorsi in un'erronea interpretazione del contenuto della delibera assembleare, non potendosi in alcun modo accedere alla diversa tesi sostenuta in ricorso secondo cui il condomino con la delibera impugnata, ed

in relazione al capo concernente il punto 8) dell'ordine del giorno, avrebbe approvato una spesa eccedente l'annualità.

Ed, invero, a prescindere dalla correttezza dell'interpretazione adottata in sentenza circa la riferibilità del termine annuale contenuto nelle previsioni regolamentari, pur riportate in ricorso, all'anno solare, come opinato dai giudici di merito, ovvero all'anno di gestione, come invece affermato dai ricorrenti, risulta invece evidente come la reale finalità della delibera fosse quella di assicurare alla collettività condominiale, gestita dall'amministratore, di poter far conto su di una liquidità economica per far fronte ai maggiori oneri economici che si sarebbero dovuto affrontare, una volta terminato il periodo in relazione al quale era stato approvato il preventivo.

Appare quindi corretto il richiamo dei giudici di appello ai precedenti di questa Corte secondo cui (cfr. Cass. n. 4531/2003) in tema di riparto di spese condominiali, ben può l'assemblea, in attesa dell'approvazione del bilancio preventivo, autorizzare l'amministratore a richiedere ai condomini pagamenti provvisori, con riserva di successivo conguaglio sulla base del bilancio approvato e tenuto conto dei valori millesimali attribuiti a ciascuna proprietà individuale (conf. Cass. n. 4679/2017, relativa peraltro ad analoga controversia tra le stesse parti, sebbene riferita ad una diversa annualità).

Né appare fondato il rilievo di parte ricorrente secondo cui la possibilità di disporre acconti provvisori sarebbe consentita solo in assenza di tabelle millesimali, stante il chiaro riferimento nei precedenti citati alla necessità che anche gli acconti, come peraltro accaduto anche nel caso in esame, siano posti a carico dei condomini in proporzione ai valori millesimali, emergendo altresì il rispetto della regola del successivo conguaglio dallo stesso contenuto della delibera impugnata, laddove,

confermandosi quanto sostenuto in sentenza circa il fatto che fosse usuale la prassi di prevedere un'anticipazione a carico dei condomini, ragguagliata ad una percentuale del preventivo approvato per l'anno di gestione, in relazione al versamento delle somme derivanti dal preventivo di spesa per la gestione 1.10.2007-30.9.2008, si prevedeva che dalle somme dovute fosse dedotto l'importo della prima rata già incassata a titolo di acconto (cfr. pag. 7 del ricorso).

Ne discende che tale statuizione assembleare non contravviene al principio affermato da questa Corte (cfr. Cass. n. 7706/1996) secondo cui il disposto degli artt. 1129 (nomina annuale dell'amministratore), 1135, n. 2 (preventivo annuale di spesa), 1135, n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate) del cod. civ. configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicché è nulla la deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione, dovendosi invece reputare che con la stessa, lungi dal disporsi una previsione di spesa pluriennale, il condominio abbia inteso, con una previsione limitata alla sola annualità immediatamente successiva, dare vita ad una sorta di fondo cassa (per la cui ammissibilità si veda da ultimo Cass. n. 20135/2017, che esclude che la decisione presa sul punto sia sindacabile in sede giudiziaria sotto il profilo dell'effettiva vantaggiosità per la collettività condominiale), che nel caso di specie viene alimentato con le anticipazioni da parte dei condomini, ma che la giurisprudenza di questa Corte ha ritenuto possibile generare anche (cfr. Cass. n. 8167/1997) con l'accantonamento del

canone di un bene condominiale, che altrimenti sarebbe stato oggetto di immediato riparto tra i singoli condomini.

La legittimità di tale deliberazione, ove accompagnata, come nel caso in esame, dalla previsione di un riparto dell'anticipazione secondo i valori millesimali (per l'invalidità invece di un riparto che venga fatto gravare solo su alcuni condomini e senza possibilità di poter recuperare quanto versato in eccedenza nei confronti dello stesso condominio, si veda Cass. n. 13631/2001 che ha affermato che in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 cod. civ., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi, fatta salva l'eccezione rappresentata dall'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre *aliunde* somme - come nel caso di aggressione *in executivis* da parte del creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio – al fine di dover sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva, previsione dalla quale conseguentemente sorge in capo al condominio e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a tale titolo percepite, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolute e per i maggiori oneri; conf. Cass. n. 3463/1975), trova poi conforto anche nel testo della legge, alla luce della previsione di cui all'art. 1135 co. 1 n. 4 c.c., il quale,

per l'ipotesi di approvazione delle opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni, prevede che la delibera debba anche costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Ancorchè tale disposizione non sia applicabile alla vicenda in esame *ratione temporis*, atteso che i fatti oggetto della presente controversia risalgono a data anteriore all'entrata in vigore della legge di riforma del condominio, dalla stessa è però possibile trarre la conclusione circa la validità di previsioni assembleari che contemplino la creazione di fondi speciali per far fronte a spese che il condominio dovrà affrontare in futuro, e senza che su tale previsione possa incidere il richiamato principio della tendenziale annualità delle previsioni in materia di spese (e ciò anche laddove si tratti, come dedotto dal condominio di spese destinate ordinariamente ad essere sostenute, come nel caso di specie quelle di riattivazione del servizio comune di riscaldamento, e particolarmente elevate proprio nella fase di riaccensione dell'impianto).

Va pertanto esclusa la violazione delle norme indicate dai ricorrenti, avendo l'assemblea deliberato legittimamente e con i quorum richiesti su materia evidentemente alla stessa attribuita.

5. Anche il quinto motivo deve essere disatteso.

Ed, infatti, in disparte l'inapplicabilità al caso di specie del principio, pur invocato in motivo, secondo cui l'importo delle spese di lite liquidate non può superare il quantum della condanna a titolo di sorta capitale, atteso che trattasi di regola operante a norma dell'ultimo comma dell'art. 91 c.p.c., introdotto dall'art. 13 co. 1 lett. b) del d.l. 22 dicembre 2011 n. 212, conv. nella legge del 17 febbraio 2012 n. 10, solo nelle cause previste dall'art. 82 co. 1 c.p.c., come peraltro precisato

anche da Cass. n. 9557/2014, menzionata in ricorso, poiché occorre avere riguardo, ai fini della competenza per valore e quindi anche dello scaglione applicabile ai fini della liquidazione delle spese di lite, in caso di impugnazione di una delibera concernente una spesa, all'importo contestato, relativamente alla singola obbligazione del condomino impugnante, e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio (così da ultimo Cass. n. 21227/2018; Cass. n. 16898/2013), il ricorso pecca evidentemente di genericità.

Infatti, a fronte di un riferimento all'ammontare complessivo della rata di acconto di cui si contesta la legittimità dell'autorizzazione all'incasso, individuato in € 31.353,12, manca qualsivoglia indicazione nel motivo circa l'entità della quota parte di tale ammontare specificamente dovuto dai ricorrenti, il che oltre ad impedire la verifica circa il rispetto del detto principio di corrispondenza tra ammontare del *disputatum* ed importo delle spese liquidate (che si è detto essere inapplicabile), non consente nemmeno di individuare quale sia lo scaglione di riferimento sulla scorta del quale verificare la correttezza della liquidazione operata dal giudice di appello.

Inoltre, e rilevato che la regolazione delle spese di lite è stata operata dando piana applicazione al principio di soccombenza (il che esclude la dedotta violazione dell'art. 91 c.p.c.), e che la relativa liquidazione è limitata al solo riconoscimento dei compensi, la censura si risolve in un'inammissibile doglianza quanto all'eccessività della liquidazione, in contrasto con la giurisprudenza di questa Corte secondo cui (cfr. Cass. n. 2386/2017) in tema di liquidazione delle spese processuali successiva al d.m. n. 55 del 2014, non trova fondamento

normativo un vincolo alla determinazione secondo i valori medi ivi indicati, dovendo il giudice solo quantificare il compenso tra il minimo ed il massimo delle tariffe, a loro volta derogabili con apposita motivazione (conf. Cass. n. 26608/2017; Cass. n. 29606/2017; Cass. n. 11601/2018), essendo quindi necessario, laddove si deduca anche un difetto di motivazione, lamentare che la liquidazione sia avvenuta al di sopra dei massimi ovvero al di sotto dei minimi tariffari (cfr. Cass. n. 22983/2014), doglianza che invece i ricorrenti non hanno proposto né specificato.

6. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

7. Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al rimborso delle spese del presente giudizio in favore del controricorrente che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali, pari al 15 % sui compensi, ed accessori di legge;

ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti del

contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^ Sezione Civile, in data 12 settembre 2019.

Il Presidente **Il Consigliere Estensore**

Depositato in Cancelleria

oggi, 25 GIU 2020