



16531-20

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da

Oggetto:  
*Condominio - Annullamento delibera -  
Riparto spese straordinarie*

Stefano PETITTI	· Presidente -	Oggetto CONDOMINIO
Sergio GORJAN	· Consigliere	R.G.N. 18008/2015
Giuseppe GRASSO	· Consigliere -	Cron. <i>ET</i>
Milena FALASCHI	· Consigliere Rel. -	CC - 05/11/2019
Enrico CARBONE	· Consigliere -	<i>non 16531</i>

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 18008/2015 R.G. proposto da

(omissis) , rappresentata e difesa dagli Avv. (omissis)  
(omissis) del foro di Verona e (omissis) del foro di Roma, con  
domicilio eletto in (omissis) , presso lo studio  
del secondo difensore;

- *ricorrente* -

contro

CONDOMINIO (omissis) , in persona  
dell'Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dagli Avv.  
(omissis) del foro di Verona e (omissis) del foro di Roma,  
con domicilio eletto in (omissis) , presso  
lo studio del secondo difensore;

- *controricorrente* -

*or*  
*2332 119*

*my*

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 970 depositata il 13 aprile 2015.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 5 novembre 2019 dal Consigliere Milena Falaschi.

### **Osserva in fatto e in diritto**

Ritenuto che:

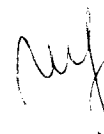
- il Tribunale di Verona, con sentenza n. 1317 del 15.06.2012, rigettava integralmente le domande proposte da (omissis), in qualità di condomina del (omissis), di nullità/annullamento/inefficacia della delibera condominiale dell'8 maggio 2007, di approvazione del riparto consuntivo esercizio 2006 in relazione all'addebito alla medesima di costi con criteri non conformi al Regolamento e alla tabella di ripartizione dei millesimi, con condanna al pagamento delle spese processuali;
- sul gravame interposto dalla medesima (omissis), la Corte d'appello di Venezia, nella resistenza dell'appellato, respingeva l'impugnazione, e per l'effetto confermava la decisione del giudice di prime cure, per non essere incorso in alcuno degli errori denunciati, in particolare: di violazione dell'art. 17 del Regolamento quanto alle modalità di comunicazione della convocazione dell'assemblea, "lettera anche a mano", per cui ben poteva avvenire a mezzo posta, senza necessità di sottoscrizione per ricevuta; di incapacità dei condomini e della dipendente dell'Amministratore ad essere sentiti nella qualità di testimoni, non essendo rispetto alla materia trattata portatori di un interesse che li abilitasse a prendere parte al giudizio; di violazione dell'art. 22 del Regolamento avendo l'Amministratore inviato all'appellante tutti i documenti dalla medesima richiesti; di erroneità del computo dei millesimi necessari per l'approvazione del riparto consuntivo degli oneri condominiali, in quanto l'errore materiale in cui era incorso l'Amministratore nel verbalizzare l'adunanza, consistente nella mancata indicazione fra i partecipanti di ben sei condomini, era

stato corretto a seguito di accordo di tutti i condomini presenti, per cui era irrilevante la mancata indicazione nel verbale dei criteri di correzione, avendo comunque raggiunto lo scopo; di omessa contabilizzazione della somma di € 0,60, trattandosi di censura priva di rilievo non risultando arrecato alcun pregiudizio, non essendo mai stato contestato all'Amministratore un qualsiasi ammanco. Nel merito, la Corte d'appello rilevava che fin dal 1990 il Condominio aveva sempre derogato al riparto degli oneri condominiali sulla base dell'art. 9 del Regolamento, che pertanto doveva ritenersi superato per *facta concludentia*, in favore del criterio di cui all'art. 1123 c.c., come emergeva dalle stesse delibere condominiali versate in atti, anche con l'approvazione dell'appellante, e accertato dallo stesso c.t.u.; pure non condivisa era la tesi per cui il fallimento dell'accordo proposto dallo stesso giudice di primo grado era da riferire all'appellante, la quale – pur convocata apposita assemblea per ratificare l'accordo – non vi aveva preso parte; né poteva trovare applicazione alcuna preclusione circa la costante deroga all'art. 9 del Regolamento, formulata dal Condominio solo con la memoria ex art. 186 (*rectius*: 183), comma 6 c.p.c., depositata in data 09.04.2009, trattandosi di mera difesa, sempre consentita;

- per la cassazione del provvedimento della Corte d'appello di Venezia ricorre la (*omissis*) sulla base di cinque motivi;
- l'intimato Condominio resiste con controricorso;
- in prossimità dell'adunanza camerale entrambe le parti hanno curato il deposito di memorie illustrative, quella del Condominio contenente in allegato la sentenza dalla medesima Corte distrettuale, n. 2696/2018, pronunciata nel giudizio di revocazione introdotto avverso la stessa sentenza qui impugnata.

Atteso che:

- pregiudizialmente va esaminata l'ammissibilità ex art. 372 c.p.c. della produzione della sentenza pronunciata in sede di giudizio di



revocazione avverso la medesima decisione oggetto di ricorso per cassazione. Ne va dichiarata l'inammissibilità ai sensi della norma ora citata, **in quanto trattasi (come si legge nella prima facciata dell'atto) di copia della sentenza della stessa Corte di appello di Venezia**, nel giudizio di revocazione instaurato in concorrenza con quello attuale, e quindi di un documento che non riguarda né la nullità della sentenza impugnata né l'ammissibilità del ricorso e del controricorso;

- con il primo motivo la ricorrente si duole - ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c. per violazione del disposto di cui all'art. 118 disp. att. - della valutazione della Corte territoriale di 'inconferenza' dei motivi di appello sub 1-2-3 formulati in punto di errore della decisione per omessa/lacunosa esposizione e considerazione dei fatti di causa, oltre a mancata esposizione delle conclusioni rassegnate da parte attrice; violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto in relazione all'art. 132 c.p.c. conseguente a mancata valutazione delle istanze istruttorie.

La complessiva censura è priva di pregio.

Nella sentenza impugnata sono stati riferiti, sia pure in modo approssimato, le conclusioni delle parti, ed in modo conciso, come d'altro canto prescrive l'art. 132 comma 1<sup>o</sup> n. 4 del codice di rito, lo svolgimento del processo; secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, la mancata trascrizione delle conclusioni delle parti e l'inadeguata esposizione dello svolgimento del processo non costituisce di per sé motivo di nullità della sentenza, occorrendo che a tal fine che le omissioni e le carenze abbiano in concreto inciso sull'attività del giudice nel senso di avere determinato o una mancata pronunzia sulle domande o sulle eccezioni oppure un difetto di motivazione in ordine a punti decisivi prospettati; risolvendosi quindi in vizi di omessa pronunzia, o carenze motivazionali, che nel giudizio di impugnazione vanno presi in considerazione in quanto tali, se adeguatamente denunciati.

Quanto poi alla omessa valutazione delle doglianze relative al comportamento pre-processuale dell'Amministratore tenuto nei suoi confronti, nonché a quello processuale delle parti e alla documentazione allegata agli atti di causa, che la ricorrente ha formulato con l'atto di appello, delle quali denuncia l'omesso esame, si rileva che non di domande e relative conclusioni in senso proprio si tratta, ma di tesi difensive ed argomentazioni concernenti le questioni di fatto e di diritto che andavano risolte e che nel risolvere le questioni che la lite pone il giudice non è tenuto ad occuparsi espressamente e singolarmente di ogni allegazione, prospettazione ed argomentazione delle parti, ma è necessario e sufficiente, in base all'art. 132 n. 4 del codice di rito, che esponga in maniera concisa (come ha fatto nella specie la Corte d'appello di Venezia), gli elementi in fatto ed in diritto posti a fondamento della sua decisione, dovendo ritenersi per implicito disattesi tutti gli argomenti, le tesi e i rilievi che, seppure non espressamente esaminati, siano incompatibili con la soluzione adottata e con l'iter argomentativo seguito (cfr. la sentenza di questa Corte, n. 1390 del 1998; Cass. 27 febbraio 2004 n. 4015; Cass. 19 marzo 2009 n. 6683; Cass. 10 novembre 2010 n. 22845).

Quanto poi alla censura di motivazione apparente sulle medesime circostanze, la giurisprudenza di questo giudice di legittimità ha affermato che si ha motivazione omessa o apparente quando il giudice di merito omette di indicare, nel contenuto della sentenza, gli elementi da cui ha desunto il proprio convincimento ovvero, pur individuando questi elementi, non procede ad una loro disamina logico-giuridica, tale da lasciar trasparire il percorso argomentativo seguito (v. Cass. 7 aprile 2017 n. 9105).

Ciò non ricorre nel caso in esame, laddove la Corte territoriale, sia pure in maniera sintetica, ha ritenuto di dovere confermare quanto statuito dai giudici di primo grado in ordine agli argomenti posti a fondamento della ritenuta validità della convocazione

dell'assemblea condominiale in contestazione alla luce dell'art. 17 del Regolamento.

Si tratta di una motivazione che non può considerarsi meramente apparente, in quanto esplicita le ragioni della decisione. I profili di apoditticità della motivazione, censurati col motivo in esame, dunque, non sono sussistenti, soprattutto con riferimento all'incidenza della dedotta violazione in relazione all'esito della controversia, di cui al novellato art. 360 n. 5 c.p.c.;

- con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione o la falsa applicazione degli artt. 1372, 1130, 1136 e 1138 c.c., nonché dell'art. 66 disp.att. c.c., dell'art. 1123 c.c. e degli artt. 115 e 116 c.p.c., per avere il giudice del gravame rigettato la domanda attorea, attinente alla violazione dell'art. 9 del Regolamento condominiale per l'applicazione di criteri diversi di riparto delle spese, sull'assunto che detti criteri erano stati disattesi fin dal 1990 per *facta concludentia* e ancora prima, ammettendo l'Amministratore a dimostrare la linea difensiva della intervenuta modificazione dei criteri per volontà unanime dei condomini, nonostante fosse stata formulata solo nella memoria ex art. 183, comma 6 c.p.c., avendo inizialmente affermato di avere fatto corretta applicazione del Regolamento, ossia subito dopo che siffatto errore era stato rilevato dal c.t.u. nelle proprie conclusioni.

Con il terzo mezzo la ricorrente lamenta la violazione o la falsa applicazione degli artt. 167 e 183 c.p.c., per avere la corte territoriale ritenuto tempestiva la *mutatio libelli* operata dal Condominio quanto ai criteri applicati per il riparto delle spese dell'impianto citofonico, nei termini e nei tempi illustrati nell'ultima parte del secondo motivo.

Le due censure – che in quanto attinenti a questioni coincidenti, va ravvisata l'opportunità di una trattazione congiunta – sono fondate. Esse, nella sostanza, tendono a negare che possa essere qualificata valida una deliberazione dell'assemblea di condominio che decida a

maggioranza di ripartire le spese di esercizio dell'impianto citofonico in parti uguali tra tutti i condomini, tenuto conto, nella specie, che il diverso criterio di riparto in precedenza adottato e così modificato era stato a sua volta approvato a maggioranza.

Questa Corte, in argomento, ha di recente affermato che le spese di riparto delle spese condominiali sono legittimamente ripartite in base al valore millesimale delle singole unità immobiliari servite, che ne consente il riparto in proporzione ad esso (Cass. 7 novembre 2016 n. 22573, in relazione ad impianto di riscaldamento).

Più in generale, si è detto che le spese comuni devono essere suddivise in misura proporzionale al valore delle singole proprietà, attesa l'insussistenza di una concorde deroga convenzionale al regolamento condominiale, con la conseguente applicazione, nel caso di specie, della generale previsione trasparente dall'art. 1123 c.c., comma 1, (cfr. Cass. n. 2301 del 2001; Cass. n. 17101 del 2006 e Cass. n. 6714 del 2010). In altri termini, le delibere delle assemblee di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, con le quali si deroga - "*una tantum*" - ai criteri legali di ripartizione delle spese medesime, ove adottate senza il consenso unanime dei condomini, sono nulle.

Deve, quindi, riaffermarsi il principio di diritto alla stregua del quale, in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali generali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 c.c., comma 1, e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire con criterio "capitario" le spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune.

Invero, deve ritenersi affetta da nullità (che può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia nella stessa espresso voto favorevole), e quindi sottratta al termine di impugnazione di giorni trenta previsto

dall'art. 1137 c.c., la delibera dell'assemblea condominiale con la quale senza il consenso di tutti i condomini si modificano i criteri legali ex art.1123 c.c. o di regolamento contrattuale di riparto delle spese per la prestazione di servizi nell'interesse comune.

Ciò in quanto eventuali deroghe, venendo ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca.

Infatti, l'adozione di criteri diversi da quelli previsti dalla legge o dal regolamento contrattuale, incidendo sui diritti individuali dei singoli condomini, può essere assunta soltanto con una convenzione alla quale aderiscano tutti i condomini, non rientrando nelle attribuzioni dell'assemblea che concernono la gestione delle cose comuni. Pertanto, erroneamente i giudici di appello hanno escluso che ricorra la nullità della delibera condominiale quando l'assemblea del condominio proceda a una modificazione dei criteri di riparto non in via definitiva ma soltanto contingente e riferita a spese straordinarie: l'assemblea - in mancanza di un accordo unanime dei condomini - non ha il potere di stabilire o modificare i criteri di riparto delle spese in violazione delle prescrizioni stabilite dall'art. 1123 c.c., secondo cui i contributi devono essere corrisposti dai condomini in base alle tabelle millesimali, atteso che - come si è accennato - tale determinazione non rientra nelle attribuzioni conferite all'assemblea dall'art. 1135 c.c..

In tal senso è il costante orientamento di legittimità, che il Collegio pienamente condivide e dal quale non ravvisa comunque ragione alcuna per discostarsi (*ex plurimis*, Cass. n. 1511 del 1997; Cass. n. 126 del 2000; Cass. n. 2301 del 2001 cit.; Cass. n. 3944 del 2002; Cass. n. 64 del 2003; Cass. n. 17101 del 2006 cit.; Cass. n. 6714 del 2010 cit.);

- con il quarto motivo la ricorrente denuncia la violazione o la falsa applicazione dell'art. 246 c.p.c. quanto alla capacità di deporre di



singoli condomini, nonché errata valutazione circa la attendibilità della teste (omissis) , dipendente dell'Amministratore.

L'accoglimento dei motivi secondo e terzo, che pongono la questione pregiudiziale della nullità della delibera assembleare, fa ritenere assorbita la contestazione sulla regolarità (o meno) delle prove testimoniali assunte;

- con il quinto ed ultimo motivo la ricorrente lamenta la violazione o la falsa applicazione dell'art. 2373 c.c. e degli artt. 1105, 1106, 1107, 1130 e 1131 c.c. per avere attribuito alla (omissis) la responsabilità per il mancato perfezionamento della conciliazione della controversia.

La censura è inammissibile per carenza di interesse, in quanto, avendo la corte veneziana ritenuto infondata la domanda della condomina in ragione della validità della deliberazione, approvata anche con il suo consenso, la controversia non avrebbe potuto trovare altra sorte, anche a voler ritenere esaminata la questione della responsabilità del mancato perfezionamento della conciliazione, atteso che la "mancata adesione alla transazione", in realtà, ha costituito solo un passaggio della motivazione, non essendo stata trasfusa nel dispositivo.

In definitiva, alla stregua delle complessive ragioni esposte, devono essere accolti il secondo ed il terzo motivo, assorbito il quarto, rigettati il primo ed il quinto; la sentenza impugnata va quindi cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Corte di appello di Venezia in diversa composizione, che quale giudice di rinvio si atterrà al seguente principio di diritto: "In materia di delibere condominiali sono affette da nullità - che anche il condomino il quale abbia espresso il voto favorevole può fare valere - quelle con cui a maggioranza sono stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo

necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini”.

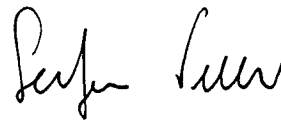
Al giudice del rinvio è demandata, altresì, ai sensi dell'art. 385 c.p.c. la liquidazione delle spese di legittimità.

**P . Q . M .**

La Corte accoglie il secondo ed il terzo motivo di ricorso, assorbito il quarto, rigettati il primo ed il quinto;  
cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte di appello di Venezia, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Cassazione, il 5 novembre 2019.

**Il Presidente**



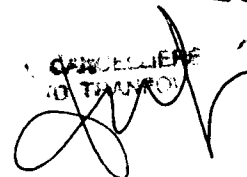
CANCELLIERE  
ID. TRANTO

**Depositato in Cancelleria**



oggi, .....

**31 LUG 2020**



CANCELLIERE  
ID. TRANTO

