

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 12638 Anno
2020**
Presidente: PETITTI STEFANO
Relatore: CRISCUOLO MAURO
Data pubblicazione: 25/6/2020

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

1. (OMISSIS) e (OMISSIS) impugnavano dinanzi al Tribunale di Milano la Delib. Assembleare 13 marzo 2008, adottata dal condominio in (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 Euro 8.000,00.

Secondo i giudici di appello la Delib. 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 Delib. 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'articolo 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 articoli 66 disp. att. c.c. e segg., articoli 1136, 1137, 1138 c.c. e segg.,

articoli 2697, 1322 c.c. e segg., articoli 1335, 1362, 1363 c.c. e articolo 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 1.10.2007/20.09.08 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 Delib.

Il secondo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli articoli 66 disp. att. c.c. e segg., articoli 1136, 1137, 1138 c.c. e segg., articoli 2697, 1322 c.c. e segg., articoli 1335, 1362, 1363 c.c. e articolo 112 c.p.c., per non avere i giudici di appello accolto la domanda di nullità della Delib., in relazione al profilo della dimensione pluriennale 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 articoli 1123 c.c. e segg., articoli 1135, 1136, 1137 c.c. e segg., articoli 1138, 1326, 1362 c.c. e articolo 68 disp. att. c.c., laddove è stata disattesa la richiesta di nullità della Delib., 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 articoli 1123 c.c. e segg., articoli 1135, 1136, 1137 c.c. e segg., articoli 1138, 1326, 1362 c.c. e articoli 66-68 disp. att. c.c., sempre in merito all'approvazione di una spesa pluriennale 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 articoli 91, 92 c.p.c. e segg., articolo 75 disp. att. c.p.c., articolo 112 c.p.c., L. n. 247 del 2012, in tema di ordinamento professionale forense e della L. n. 212 del 2011, nonché dell'articolo 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 Euro 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 Delib. assembleare, non potendosi in alcun modo accedere alla diversa tesi sostenuta in ricorso secondo cui il condomino con la Delib. 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 Delib. 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 dovuti 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). Nè 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 Delib. impugnata, laddove, confermandosi quanto sostenuto in sentenza circa il fatto che fosse usuale la prassi di prevedere un'anticipazione a carico dei condomini, raggugliata 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 dell'articolo 1129 c.c. (nomina annuale dell'amministratore), articolo 1135 c.c., n. 2 (preventivo annuale di spesa), articolo 1135 c.c., n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate), configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicchè 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'articolo 1123 c.c. 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 insolte 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'articolo 1135 c.c., comma 1, n. 4, il quale, per l'ipotesi di approvazione delle opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni, prevede che la Delib. 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 sortea capitale, atteso che trattasi di regola operante a norma dell'articolo 91 c.p.c., u.c., introdotto dal Decreto Legge 22 dicembre 2011, n. 212, articolo 13, comma 1, lettera b), conv. nella L. 17 febbraio 2012, n. 10, solo nelle cause previste dall'articolo 82 c.p.c., comma 1, come peraltro precisato anche da Cass. n. 9557/2014, menzionata in ricorso, poichè 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 Delib. 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 Euro 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, è rilevato che la regolazione delle spese di lite è stata operata dando piena applicazione al principio di soccombenza (il che esclude la dedotta violazione dell'articolo 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 Decreto Ministeriale 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 nè specificato.

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

7. Poichè il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato

– Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1-quater – 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.

P.Q.M.

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

ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dello stesso articolo 13, comma 1 bis.