



18044-20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

ROSA MARIA DI VIRGILIO

- Presidente -

GIUSEPPE TEDESCO

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

ROSSANA GIANNACCARI

- Consigliere -

CHIARA BESSO MARCHEIS

- Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 14/02/2020 - CC

R.G.N. 412/2016

Rep.

ET
Rom 18044

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 412-2016 proposto da:

(omissis)), elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis) , rappresentato e difeso dall'avvocato
(omissis) ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) , rappresentato e difeso
dall'avvocato (omissis) ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 411/2015 della CORTE D'APPELLO di
PERUGIA, depositata il 01/07/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 14/02/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

or
558/20

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 411/2015 della Corte d'appello di Perugia, pubblicata il 1 luglio 2015.

Il Condominio (omissis),
resiste con controricorso.

(omissis) impugnò la deliberazione assembleare 24 febbraio 2010 del Condominio (omissis)

(omissis), che aveva determinato le quote di spettanza dei lavori di riparazione e miglioramento sismico dell'edificio, al netto del contributo statale, senza indicare i criteri di riparto, indicando nel consuntivo voci di spesa generiche e dal contenuto imprecisato. Il Tribunale di Perugia, sezione distaccata di Assisi, con sentenza del 30 agosto 2012 rigettò la domanda, rilevando preliminarmente che il (omissis) non era beneficiario di alcun contributo per la ricostruzione, in quanto diventato proprietario solo dopo il terremoto. La Corte d'appello di Perugia, con la sentenza n. 411/2015, ha poi rigettato il gravame avanzato da (omissis) riconoscendo l'interesse dello stesso ad impugnare la delibera e tuttavia negando ogni violazione sia della legge n. 61/1998, in tema di interventi in favore delle zone terremotate delle regioni Marche e Umbria, sia dell'art. 1123 c.c. In particolare, i giudici di appello hanno considerato che l'assemblea aveva provveduto alla ripartizione delle spese sulla base di una convenzione, in forza della quale i condomini che non avevano beneficiato del contributo statale si erano accollati una quota maggiore di quella dovuta, avendo così l'assemblea legittimamente derogato, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., alle tabelle millesimali.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

I. Il primo motivo del ricorso di (omissis) denuncia la nullità della sentenza per vizio insanabile tra parte motiva e dispositivo, avendo la Corte di Perugia deciso di confermare la sentenza di primo grado e di rigettare l'appello, perché infondato, quando invece il gravame risultava parzialmente accolto sotto il profilo della ritenuta sussistenza dell'interesse ad agire.

Il secondo motivo del ricorso di (omissis) denuncia la violazione di "norme di diritto", l'omesso esame di un fatto decisivo e la contraddittorietà di motivazione, per aver erroneamente la Corte d'appello dato per acquisito che vi fosse stata una "convenzione" tra i condomini in deroga alla tabelle millesimali. Piuttosto, l'assemblea avrebbe arbitrariamente deciso a maggioranza di "donare" la quota parte del contributo statale di esclusiva spettanza di alcuni condomini anche a coloro che non ne avevano diritto. Vengono riprese altresì le doglianze sulla genericità ed incompletezza dei criteri di spesa.

I.1. E' palesemente infondata l'eccezione pregiudiziale di inammissibilità del ricorso per tardività, formulata dal controricorrente, sull'assunto che il ricorso stesso non sia stato notificato nel termine dei sessanta giorni previsto dall'art. 325 c.p.c. rispetto alla notifica della sentenza d'appello, avvenuta il 22 ottobre 2015, in quanto occorre dare rilievo alla data entro la quale il ricorrente ha consegnato l'atto all'ufficiale giudiziario (18 dicembre 2015).

I.2. Il primo motivo di ricorso è privo di fondamento.

Ove in primo grado la domanda sia stata dichiarata carente di legittimazione o interesse ad agire, il giudice d'appello, che, come nel caso in esame, riconosca erronea quella declaratoria



e, tuttavia, decida nel merito la causa respingendo comunque la domanda dell'attore, e così addivenendo alla stessa decisione adottata dal primo giudice, ancorché per diversi motivi, non può che rigettare il gravame e confermare la sentenza impugnata, senza necessità alcuna di specificare nel dispositivo che la motivazione della sentenza d'appello non è del tutto identica in linea di diritto a quella del primo giudice (cfr. Cass. Sez. 1, 21/02/1966, n. 531).

1.3. Il secondo motivo di ricorso è invece fondato nei limiti in cui prospetta una violazione dell'art. 1123 c.c.

Ai fini della decisione su tale motivo non rileva decisamente la questione rimessa alle Sezioni Unite in forza dell'ordinanza interlocutoria n. 24476 del 01/10/2019, circa la qualificazione in termini di nullità o di annullabilità della deliberazione maggioritaria dell'assemblea con la quale siano meramente disattesi, e non invece espressamente modificati, i criteri legali dettati negli artt. 1123 e ss. c.c.

La Corte d'appello di Perugia ha affermato che l'assemblea del Condominio (omissis) del 24 febbraio 2010 avesse esplicitamente ripartito le spese di riparazione e miglioramento sismico dell'edificio sulla base di una convenzione in deroga *una tantum* alle tabelle millesimali, riguardante anche i contributi pubblici erogati, cui hanno aderito i singoli condomini.

Così decidendo, la Corte d'appello non ha considerato il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale, se certamente i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può, tuttavia, essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si

definisce "contrattuale"), oppure in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, e cioè col consenso di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 24/02/2017, n. 4844; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641; Cass. Sez. 2, 05/11/2001, n. 13631). La natura delle disposizioni contenute negli artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c. non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. Viene, tuttavia, imposta, a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale" (Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126). Come chiarito da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, mentre, allora, la deliberazione che approva le tabelle millesimali, non ponendosi come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, non deve essere approvata con il consenso unanime dei condomini, rivela, viceversa, natura contrattuale la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella «diversa convenzione», di cui all'art. 1123, comma 1, c.c. La sostanza di tale «diversa convenzione» è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata. Né rileva, come si legge nella sentenza impugnata, che la deroga alle tabelle millesimali sia stata disposta dall'assemblea *una tantum*, in quanto la "diversa convenzione" richiamata dall'art



1123 c.c., quale titolo derogatorio della norma dispositiva sul criterio legale di ripartizione proporzionale delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni di un edificio in condominio, può anche essere adottata non in funzione normativa (e cioè per sostituire, nella disciplina relativa, al titolo legale o regolamentare quello convenzionale), bensì con riguardo al riparto di una singola spesa o di una specifica gestione. Poiché essa comunque incide comunque sulla misura degli obblighi dei singoli partecipanti al condominio, non può fondarsi che su una deliberazione unanime, non limitata ai presenti all'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/05/1972, n. 1588).

Nel caso in esame, tanto meno poteva ritenersi consentito all'assemblea del 24 febbraio 2010 di ripartire a maggioranza i lavori di manutenzione dell'edificio, redistribuendo anche i contributi per la riparazione ed il miglioramento sismico attribuiti ai proprietari degli immobili distrutti o danneggiati ai sensi della legge 30 marzo 1998, n. 61 (recante interventi urgenti in favore delle zone terremotate delle regioni Marche e Umbria), atteso che tali contributi derivano da rapporti obbligatori individuali tra il comune ed i singoli proprietari di ciascuna unità immobiliare, ognuno dei quali subordinato alle condizioni soggettive ed oggettive previste dalla legge citata e sottoposte a separato accertamento (arg. da Cass. Sez. 1, 12/07/2013, n. 17260), sicché essi rimangono sottratti alle attribuzioni deliberative dell'assemblea, la quale, giacché destinata ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti nelle materia di interesse comune, non può comunque adottare provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale o a regolamentare diritti ed obblighi appartenenti in via esclusiva ai singoli condomini.

II. Il secondo motivo di ricorso deve pertanto essere accolto, nei limiti indicati, mentre va rigettato il primo motivo di ricorso. La sentenza impugnata viene cassata, in relazione alla censura accolta, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Perugia, in diversa composizione, la quale terrà conto dei rilievi svolti e si uniformerà ai richiamati principi, provvedendo anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Perugia, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 14 febbraio 2020.

Il Presidente

Rosa Maria Di Virgilio



Il Segretario Generale
Dot.ssa Giuseppina D'Urso



CORTE DI CASSAZIONE

Sezione II Civile

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma

28 AGO 2020

Dot.ssa Giuseppina D'Urso