3041 /21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:		Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO	- Presidente -	CONDOMINIO
MILENA FALASCHI	- Consigliere -	
ANTONIO SCARPA	- Rel. Consigliere	Ud. 04/12/2020 - CC
ROSSANA GIANNACCARI	- Consigliere -	R.G.N. 25307/2019
GIUSEPPE FORTUNATO	- Consigliere -	Rep. C.I. Cron. 3041

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 25307-2019 proposto da:

(omissis) , rappresentata e difesa dagli avvocati

(omissis)

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO (omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 825/2019 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA, depositata il 21/05/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/12/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

7642/20

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. (omissis) ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza 21 maggio 2019, n. 825/2019, resa dalla Corte d'Appello di Brescia.

Il Condominio (omissis), ha notificato controricorso.

2. La Corte d'appello di Brescia ha respinto l'appello formulato da (omissis) contro la sentenza resa dal Tribunale di Brescia in data 18 luglio 2015, la quale aveva rigettato l'impugnazione della deliberazione assembleare 5 marzo 2013 del Condominio (omissis), di approvazione delle tabelle millesimali. La condomina (omissis) aveva dedotto la nullità di tale delibera, per aver approvato a maggioranza le nuove tabelle sul presupposto di alcun trasformazioni edilizie e conseguenti modifiche delle proporzioni millesimali. L'attrice contestò che si fosse verificata una alterazione notevole del rapporto originario dei valori e sostenne che comunque la tabella approvata dall'assemblea del 5 marzo 2013 non fosse osservante dei criteri di legge, sicché avrebbe imposto il consenso unanime dei partecipanti. Il Tribunale ritenne che la domanda di (omissis) investisse la sola delibera di approvazione delle tabelle e non anche i coefficienti ed i criteri di calcolo utilizzati per la redazione delle stesse. Il primo motivo di appello di (omissis) criticò l'affermazione del Tribunale circa l'eccedenza dalla domanda proposta delle verifiche di legittimità dei criteri di elaborazione delle tabelle, ribadendo il vizio della approvazione a maggioranza nonostante la natura convenzionale, e non legale, dei valori stimati. La Corte d'appello ha poi ribadito la legittimità dell'approvazione a

maggioranza delle tabelle millesimali alla stregua dell'insegnamento contenuto in Cass. sez. un. n. 18477/2010.

3. Il primo motivo di ricorso di (omissis) deduce la nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 112 c.p.c., stante l'omessa pronuncia della sentenza della Corte di Brescia sulla domanda di declaratoria di nullità della delibera assembleare del 5 marzo 2013, avendo la stessa approvato a maggioranza una tabella millesimale redatta in violazione dei criteri legali di cui agli artt. 1123 c.c. e 68 disp. att. c.c. Tale domanda era alla base anche del primo motivo di appello. L'appellante sottolinea come la tabelle in questione avessero utilizzato criteri del tutto soggettivi, quali la "suscettibilità ai furti" delle singole unità immobiliari.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1123 c.c. e 68 disp. att. c.c., per le ragioni poste a base già della prima censura.

4. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza del primo motivo, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-*bis* c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il Presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il Condominio (omissis) ha presentato memoria.

5. Il primo motivo di ricorso risulta fondato e l'accoglimento della prima censura determina l'assorbimento della seconda, atteso che, non avendo la Corte di Brescia deciso sul primo motivo di appello, e sulla correlata domanda autonomamente apprezzabile, non è censurabile per violazione di legge tale assoluto mancato esame della pretesa dell'appellante.

Il giudizio in oggetto attiene alla impugnazione della deliberazione assembleare 5 marzo 2013 del Condominio (omissis)

(omissis) , la quale aveva approvato le nuove tabelle millesimali.

Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, la deliberazione dell'assemblea condominiale, la quale modifichi a maggioranza una tabella millesimale contrattualmente approvata ovvero fissi criteri di ripartizione delle spese comuni secondo criteri diversi da quelli stabiliti dalla legge - è inficiata da nullità, per il cui accertamento sono legittimati, dal lato attivo, ciascun condomino e, passivamente, soltanto l'amministratore del condominio, senza necessità di partecipazione al giudizio dei singoli condomini (Cass. Sez. 2, 15/04/1994, n. 3542; Cass. Sez. 2, 11/07/2012, n. 11757).

Alla stregua dell'interpretazione offerta da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse (alla stregua dell'art. 69 disp. att. c.c., nella formulazione antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220 del 2012, non applicabili nel caso in esame, dovendosi verificare la validità di delibera adottata prima dell'entrata in vigore di tale novella), non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., purché tale approvazione sia meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso (si vedano anche Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

Perché possa ritenersi superfluo il consenso unanime dei condomini, occorre allora accertare che l'approvazione o la revisione della tabelle siano avvenute con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e tale

accertamento è stato del tutto omesso nella sentenza impugnata.

I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, mediante convenzione, la quale può essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità. Viene perciò 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). Proprio per quanto autorevolmente spiegato da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, di conseguenza, le tabelle millesimali non devono essere in origine approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo a tale scopo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., mentre rivela comunque natura contrattuale soltanto 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. Se dunque una tabella meramente ricognitiva dei criteri di ripartizione legali sia stata approvata, e se essa risulti viziata da errori originari o da sopravvenute sproporzioni, a tali situazioni può rimediare la maggioranza del 1136, comma 2, c.c., per ripristinarne la correttezza aritmetica (arg., di recente, da Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1848; Cass. Sez. 2, 25/10/2018, n. 27159).

D'altro canto, la redazione di ogni tabella millesimale suppone il riferimento a dati oggettivi, quale la superficie o il volume della singola unità immobiliare, ma anche l'applicazione di coefficienti riduttori collegati a caratteristiche di destinazione, di piano, di orientamento, di prospetto, di luminosità o di funzionalità dell'alloggio. L'errore che porta alla invalidità della delibera maggioritaria di approvazione della tabella è quello che incide sulla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari. Viceversa, la divergenza tra i valori delle unità immobiliari di un edificio condominiale stimati in sede giudiziale e la tabella millesimale approvata dall'assemblea, derivata unicamente dall'applicazione di determinati coefficienti riduttori riferiti alla superficie reale delle singole porzioni, non determina né la nullità della deliberazione assembleare, né delle predetta tabella (Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

Sussiste, pertanto, l'omessa pronuncia sul primo motivo di appello, in quanto la sentenza impugnata denota un difetto di attività dei giudici del gravame, avendo la Corte di Brescia mancato completamente di esaminare la censura mossa al giudice di primo grado inerente alla nullità della impugnata deliberazione dell'assemblea, per aver essa fissato a maggioranza criteri millesimali diversi da quelli stabiliti dalla legge.

Il primo motivo di ricorso va perciò accolto, dichiarandosi assorbito il secondo motivo, e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Brescia in diversa composizione, che deciderà tenendo conto dei rilievi svolti e regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 4 dicembre 2020.

Il Presidente
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi ..... - 9 FEB. 2021
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA