

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

28854-21

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

LORENZO ORILIA - Presidente -
MARIO BERTUZZI - Consigliere -
ANTONIO SCARPA - Consigliere -
GIUSEPPE DONGIACOMO - Rel.Consigliere -
STEFANO OLIVA - Consigliere -

CONDOMINIO
Ud. 4/5/2021 - PU
R.G.N. 5035/2016
Rep.

ha pronunciato la seguente

Cia. 28854

SENTENZA

sul ricorso 5035-2016 proposto da:

CONDOMINIO (omissis)
rappresentato e difeso dall'Avvocato (omissis) e
dall'Avvocato (omissis) per procura speciale in
calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

(omissis) S.A.S. (omissis)
IN LIQUIDAZIONE, rappresentata e difesa dall'Avvocato
(omissis) per procura speciale a margine del
controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3918/2015 della CORTE D'APPELLO DI
MILANO, depositata il 13/10/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
4/5/2021 dal Consigliere GIUSEPPE DONGIACOMO;

lette le conclusioni depositate in data 14 e il 19/4/2021 dal
Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore
Generale ALESSANDRO PEPE.

1348/21

FATTI DI CAUSA

Il tribunale di Milano, con decreto del 2008, ha ingiunto alla (omissis) s.a.s., proprietaria di alcune unità immobiliari facenti parte dell'edificio di (omissis) (omissis), il pagamento, in favore del relativo Condominio, della somma di €. 20.163,28, oltre alla penale e agli interessi di mora, quale saldo delle spese condominiali relative alla gestione 2005/2006, di cui al conto consuntivo approvato con delibera dell'assemblea dell'1/12/2006, e spese di gestione ordinaria di cui al conto consuntivo dell'esercizio 2006/2007 ed al preventivo dell'esercizio 2007/2008, approvati con delibera del 14/12/2007.

La (omissis) s.a.s. ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo deducendo l'insussistenza del credito azionato dal condominio e chiedendo che, in ogni caso, anche in via riconvenzionale, fosse accertata e dichiarata la nullità delle delibere dell'1/12/2006 e del 14/12/2007 relativamente ai punti 1 e 2 delle stesse e comunque relativamente all'approvazione dei riparti delle spese, sul rilievo, tra l'altro, che: - l'assemblea, esulando completamente dalle proprie competenze, aveva preteso di modificare illegittimamente i criteri convenzionali di riparto delle spese condominiali ripartendo le stesse in base a tabelle millesimali diverse da quelle allegate al regolamento condominiale, introducendo nuovi e più onerosi criteri, per la società opponente, rispetto a quelli originali; - la modifica delle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale richiede il consenso unanime dei condomini; - le nuove tabelle non erano state, comunque, approvate.

Il Condominio, dal suo canto, ha eccepito, tra l'altro, la decadenza della (omissis) dal diritto di impugnare le delibere

contestate, ai sensi dell'art. 1137, comma 3°, c.c., sostenendo che non si versava in ipotesi di nullità ma di annullabilità.

Il tribunale, espletata una consulenza tecnica d'ufficio, con sentenza del 22/1/2013, dopo aver ritenuto: - che per la modifica delle tabelle millesimali è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2°, c.c.; - che le delibere oggetto di causa non erano nulle e non erano state impugnate nei termini di legge; - che dovevano trovare applicazione le nuove tabelle millesimali; ha rigettato la domanda proposta dalla società opponente, confermando il decreto ingiuntivo opposto.

La (omissis) s.a.s. ha proposto appello al quale il Condominio ha resistito deducendo, da ultimo, il sopraggiunto difetto d'interesse della (omissis) perché non più condomina dell'edificio.

La corte d'appello, con la sentenza in epigrafe, ha accolto l'appello ed ha, quindi, dichiarato la nullità delle delibere assunte dall'assemblea in data 1/12/2006 e 14/12/2007, relativamente ai punti 1 e 2 delle stesse e comunque nelle relative approvazioni dei riparti delle spese, nonché revocato il decreto ingiuntivo opposto.

La corte, in particolare, ha ritenuto, per quanto ancora rileva, che: - le nuove tabelle millesimali, diverse da quelle allegate al Regolamento condominiale, come risulta chiaramente dal tenore della delibere dell'1/12/2006 e del 14/12/2007, non sono state approvate dall'assemblea; - l'assemblea condominiale, tuttavia, tanto nella riunione dell'1/12/2006 (assente la (omissis)), quanto nella seduta del 14/12/2007 (con il voto contrario della (omissis)), ha provveduto ad approvare il consuntivo relativo all'esercizio 2005/2006 e il preventivo relativo all'esercizio 2006/2007 e, rispettivamente, il consuntivo relativo all'esercizio 2006/2007 ed



il preventivo relativo all'esercizio 2007/2008, con i relativi riparti, applicando le nuove tabelle: *"non solo risulta ... dalla stessa delibera che siano stati adottati criteri di riparto difformi da quelli dettati dalle Tabelle millesimali allegate al Regolamento Condominiale, ma, all'evidenza, detti criteri sono stati tratti da tabelle ... mai approvate"*; - il Condominio, del resto, con atto di citazione notificato il 29/5/2008, ha agito in giudizio, ai sensi dell'art. 69 disp.att. c.c., per l'accertamento della validità delle nuove tabelle; - l'assemblea, quindi, in entrambe le occasioni (1/12/2006 e 14/12/2007), ha adottato, per la ripartizione delle spese, ritenendoli congrui, criteri diversi da quelli in vigore in base alle tabelle allegate al Regolamento di condominio, applicando tabelle millesimali diverse pur in assenza della loro rituale approvazione; - il Regolamento condominiale, che ha natura contrattuale, d'altra parte, dopo aver premesso che sono parti integranti dello stesso *"le tabelle millesimali di ripartizione tra i proprietari di ciascuna unità immobiliare delle spese relative ai servizi di gestione generale e dei servizi tecnologici"*, prevede, all'art. 10, che le spese e gli oneri sono suddivisi tra tutti i condomini *"pro quota e secondo le carature indicate nelle tabelle millesimali"* allegate ed aggiunge, all'art. 8, che le delibere concernenti le modifiche al Regolamento stesso e alle tabelle millesimali allegate devono essere adottate con atto scritto e con l'unanimità del consenso di tutti i condomini.

La corte, quindi, in forza della natura contrattuale del Regolamento e delle annesse tabelle millesimali, della necessità del consenso unanime dei condomini per la modifica del Regolamento e delle tabelle medesime ed, infine, della evidente mancanza di un'approvazione delle nuove tabelle, in base alle quali le spese in questione sono state ripartite tra i condomini, ha ritenuto che le delibere dell'1/12/2006 e del 14/12/2007 sono

invalide. E poiché l'invalidità di tali delibere è stata dedotta dalla (omissis) *"non in relazione all'errata ripartizione in concreto delle spese tra i condomini, ovvero per la non corretta applicazione dei criteri rinvenibili nelle tabelle vigenti, ma per l'adozione di criteri diversi e nuovi rispetto a quelli previsti dalle predette tabelle, ritenuti dall'assemblea più congrui rispetto alla realtà delle unità immobiliari, ma in assenza di qualunque approvazione di diverse tabelle, le delibere in questione - ha concluso la corte - vanno ritenute nulle e non semplicemente annullabili, risultando quindi irrilevante la mancata impugnazione nel termine previsto dall'art. 1137 c.c."*

La corte, quindi, ha accolto la domanda di accertamento della nullità delle delibere ed ha, pertanto, revocato il decreto ingiuntivo emesso per il pagamento da parte della (omissis) delle spese, *"calcolate sulla base dei nuovi criteri dettati da nuove tabelle mai approvate"*.

La corte, infine, sotto un autonomo profilo, perverso *"assorbente"* *"oltre che dirimente"*, ha esaminato che l'eccezione di giudicato avanzata dall'appellante con la comparsa conclusionale, ritenendola fondata, sul rilievo che in ordine alla medesima questione era intervenuta la sentenza n. 6958/13, recante la certificazione di passaggio in giudicato: tale sentenza, infatti, ha osservato la corte, *"riguarda un periodo contributivo successivo"* e, precisamente, *"i criteri di riparto delle spese relative al rendiconto della gestione 2009/2010 ed al preventivo di gestione 2010/2011, approvati con la delibera del 15/12/2010, che il giudice ha dichiarato nulla in quanto i predetti consuntivo e preventivo sono stati 'approvati ... sulla base di tabelle diverse da quelle richiamate nel regolamento condominiale e non precedentemente approvate dall'assemblea' e le tabelle concretamente utilizzate..."*. Né rileva che la

pronuncia sia stata resa nei confronti della (omissis) s.r.l., trattandosi dello stesso soggetto che (avendo acquistato, a seguito di scissione societaria, il ramo d'azienda comprensivo degli immobili posti nel Condominio in questione, è subentrato in tutti i rapporti patrimoniali che facevano capo alla (omissis), e, quindi) subisce gli effetti della decisione del presente giudizio, ancorché proseguito dalla (omissis). E trova, dunque, applicazione, ha concluso la corte, il principio per cui, qualora due giudizi tra le stesse parti abbiano riferimento al medesimo rapporto giuridico, ed uno di essi sia stato definito con sentenza passata in giudicato, l'accertamento così compiuto in ordine alla situazione giuridica ovvero alla soluzione di questioni di fatto e di diritto relative ad un punto fondamentale comune ad entrambe le cause, formando la premessa logica indispensabile della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza, preclude il riesame dello stesso punto di diritto accertato e risolto, anche se il successivo giudizio abbia finalità diverse da quelle che hanno costituito lo scopo ed il *petitum* del primo.

La corte, in definitiva, ritenuti assorbiti gli altri motivi, ha accolto l'appello ed ha, per l'effetto, dichiarato la nullità delle delibere assunte dall'assemblea in data 1/12/2006 e 14/12/2007, relativamente ai punti 1 e 2 delle stesse e comunque nelle relative approvazioni dei riparti delle spese, ed ha revocato il decreto ingiuntivo opposto.

Il Condominio, con ricorso notificato il 12/2/2016, ha chiesto, per dieci motivi, la cassazione della sentenza, dichiaratamente non notificata.

La (omissis) s.a.s. ha resistito con controricorso.

Il Pubblico Ministero ha concluso per il rigetto del primo motivo, l'accoglimento del secondo e del terzo, assorbiti gli altri.

Il ricorrente e la controricorrente hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. Con il primo motivo, il Condominio, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1137 c.c. e 645 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha dichiarato la nullità delle delibere assembleari in data 1/12/2006 e 14/12/2007 senza, tuttavia, considerare che, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. per contributi condominiali come da stato si ripartizione approvato dall'assemblea, l'opposizione proposta dal condomino non può estendersi fino a ricomprendere questioni relative alla nullità o all'annullabilità della delibera condominiale di approvazione delle spese, che dev'essere fatta valere, in via separata, con l'impugnazione prevista dall'art. 1137 c.c.. La corte d'appello, quindi, si sarebbe dovuta astenere da ogni valutazione circa la validità delle delibere assembleari assunte l'1/12/2006 ed il 14/12/2007, tanto sotto il profilo della loro eventuale annullabilità, quanto sotto quello di una loro eventuale nullità.

1.2. Il motivo è infondato. Com'è noto, le Sezioni Unite di questa Corte hanno, di recente, affermato il principio per cui, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità, dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione ove quest'ultima sia dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2°, c.c. (Cass. SU n. 9839 del 2021).

2.1. Con il secondo motivo, il Condominio, lamentando l'erroneità della sentenza per travisamento di fatti e documenti, in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, travisando le prove offerte in giudizio, ha erroneamente individuato la fattispecie fattuale e giuridica sottoposta al suo esame, ritenendo che l'assemblea condominiale, tanto nella delibera dell'1/12/2006, quanto nella delibera del 14/12/2007, ha applicato criteri di riparto delle spese difformi da quelli dettati dalle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, traendo tali criteri dalle nuove tabelle che, però, non sono mai state approvate. Così facendo, però, ha osservato il ricorrente, la corte d'appello non ha considerato che, nel caso in esame, non era in discussione l'approvazione e/o la valida approvazione delle nuove tabelle millesimali bensì il riparto delle spese sulla base di tali nuove tabelle. Le delibere assunte l'1/12/2006 ed il 14/12/2007, infatti, come emerge dall'esame dei relativi verbali, avevano ad oggetto la mera approvazione del riparto delle spese effettuato sulla base delle nuove tabelle e non anche l'approvazione delle nuove tabelle millesimali, la cui utilizzazione per ripartire le spese condominiali può costituire, al più, il presupposto per ritenere che tali delibere sono contrarie, ai sensi dell'art. 1137, comma 2°, al Regolamento di Condominio e sono, quindi, annullabili.

2.2. Del resto, ha proseguito il ricorrente, la corte d'appello, nell'esame delle prove, non si è avveduta che, nel caso di specie, non vi è stata alcuna modifica dei criteri legali o convenzionali di riparto delle spese ma solo l'approvazione della ripartizione delle spese condominiali calcolate sulla base delle tabelle modificate le quali, però, non hanno modificato i criteri previsti dal Regolamento in materia di riparto delle spese di

Condominio ma si sono limitate a comprendere tra le unità che devono concorrervi anche quelle (come mansarde e sottonegozi) che per effetto di rilevanti trasformazioni edilizie sono divenute agibili con maggiore godimento ed utilizzo dei servizi comuni.

2.3. La corte d'appello, quindi, travisando il contenuto delle delibere dell'1/12/2006 e del 14/12/2007, ha erroneamente ritenuto che, essendo mancata l'approvazione delle nuove tabelle, le predette delibere sarebbero nulle, laddove, al contrario, tali delibere non riguardavano affatto l'approvazione delle nuove tabelle con criteri di riparto diversi da quelli in vigore, ma solo l'approvazione del riparto delle spese condominiali sulla base di calcoli se del caso errati in quanto diversi da quelli che sarebbero derivati dalle vigenti tabelle allegate al Regolamento.

3.1. Con il terzo motivo, il Condominio, lamentando, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., in relazione agli artt. 1117, 1118, 1123 e 1138 c.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che le delibere assembleari impugate, relativamente ai punti 1) e 2) degli ordini del giorno, concernenti il mero riparto delle spese condominiali, fossero nulle senza, tuttavia, considerare che l'assemblea, con esse, senza approvare le nuove tabelle millesimali, aveva deliberato, nel pieno esercizio delle sue attribuzioni, in merito alla ripartizione delle spese. Ne consegue che tali delibere, ove abbiano violato i criteri previsti dalla legge o dal regolamento per la ripartizione delle spese tra i partecipanti, sono non già nulle ma annullabili, soggiacendo, quindi, al termine decadenziale di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c..

3.2. Le delibere con le quali l'assemblea ha approvato, in data 1/12/2006 e in data 14/12/2007, la ripartizione, per

ciascuno degli anni considerati, delle spese tra i condomini in base a criteri di riparto difformi da quelli dettati dalle tabelle millesimali allegata al Regolamento di condominio, traendoli da tabelle nuove e mai approvate, non possono, pertanto, ritenersi nulle, come ha invece fatto la corte d'appello, ma, al contrario, annullabili, con la conseguenza che l'opponente, non avendo rispettato il termine di cui all'art. 1137 c.c., è incorso nella decadenza ivi prevista.

4. Con il quarto motivo, il Condominio, lamentando, in via subordinata, la violazione e la falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e dei principi in materia di onere della prova, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ommesso di considerare che la (omissis) non aveva assolto all'onere della prova in merito alla dimostrazione della presunta difformità tra i criteri di riparto delle spese contenuti nelle nuove tabelle e quelli contenuti nelle tabelle in vigore.

5. Con il quinto motivo, il Condominio, lamentando, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1138 c.c. e degli artt. 69 e 72 disp. att. c.c. e dei relativi principi giurisprudenziali, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ommesso di rilevare, in forza delle predette norme, la nullità, con efficacia *ex tunc*, dell'art. 8 del Regolamento di condominio che, al contrario, ha posto a fondamento della propria decisione di dichiarare la nullità delle delibere oggetto della causa.

6. Con il sesto motivo, il Condominio, lamentando, in subordine, la nullità della sentenza per *vulnus* al diritto di motivazione, in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata, innanzitutto, per la mancanza di un'ideale motivazione in merito all'asserita modifica dei criteri di riparto

delle spese tra le tabelle millesimali precedenti e quelle successive ed, in secondo luogo, per il contrasto irriducibile tra l'affermazione secondo la quale non troverebbe applicazione, nel caso in esame, la sentenza delle SU n. 18477 del 2010, perché relativa al diverso caso di approvazione di tabelle millesimali, e la successiva affermazione secondo la quale si applicherebbe l'art. 8 del Regolamento condominiale, che riguarda proprio l'approvazione delle tabelle.

7. Con il settimo motivo, il Condominio, lamentando, in subordine, la nullità della sentenza per aver violato l'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, lì dove ha dichiarato la nullità delle delibere in questione, ha, in realtà, pronunciato su una domanda che la (omissis) non ha mai proposto, vale a dire la richiesta di nullità delle delibere dell'1/12/2006 e del 14/12/2007 limitatamente ai punti 1) e 2), che riguardano solo il riparto in concreto delle spese di condominio e non l'approvazione di nuove tabelle condominiali. La corte, invece, ha dichiarato la nullità delle due deliberazioni come se le stesse, ed è qui l'extrapetizione, avessero deciso sull'approvazione di un nuovo e diverso regolamento condominiale.

8. Con l'ottavo motivo, il Condominio, lamentando, in via di ulteriore subordine, la nullità della sentenza, in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha integralmente revocato il decreto ingiuntivo opposto omettendo, tuttavia, di pronunciarsi sulla domanda proposta in via subordinata dal Condominio in primo grado e mai rinunciata dallo stesso, vale a dire la condanna della (omissis) al pagamento degli importi dovuti quali spese condominiali in base alle tabelle millesimali originarie.

9. Con il nono motivo, il Condominio, lamentando, ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c., l'omesso esame della sentenza 6958 del 2013, depositata dalla controparte nel giudizio d'appello all'udienza di precisazione delle conclusioni, e della fattispecie con essa decisa, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che, nel caso di specie, operasse una preclusione da giudicato esterno senza, tuttavia, considerare il fatto decisivo che, in realtà, la sentenza citata ha avuto ad oggetto non la delibera del 15/12/2010, come ritiene la corte, ma, al contrario, la delibera del 17/2/2010, relativa al consuntivo 2008/2009 ed il preventivo 2009/2010.

10. Con il decimo motivo, il Condominio, lamentando, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., la violazione e la falsa applicazione degli artt. 324 c.p.c. e 2909 c.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che, nel caso di specie, operasse una preclusione da giudicato esterno la quale, al contrario, non sussiste, in mancanza di identità sia delle parti, sia dell'oggetto dei due giudizi, che riguardano differenti delibere condominiali.

11.1. Il secondo, il terzo ed il decimo motivo, da esaminare congiuntamente, sono fondati, nei termini che seguono.

11.2. Le Sezioni Unite di questa Corte, in effetti, con la sentenza in precedenza ricordata (che ha deciso su delibere assunte, al pari del caso in esame, prima della riforma del condominio introdotta con l. n. 220 del 2012), dopo aver affermato come, in linea di principio, *«in tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso*

materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" - e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 cod. civ.», ha ritenuto che «in tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalle legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, numeri 2) e 3), cod. civ. e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ.». La Corte, infatti, con riguardo alle deliberazioni assembleari che ripartiscono le spese condominiali in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento condominiale contrattuale, ha ritenuto - così confermando quanto già affermato da queste Sezioni Unite con la sentenza n. 4806 del 2005 - che le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per impossibilità giuridica dell'oggetto ove l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i

criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da valere - oltre che per il caso oggetto della delibera - anche per il futuro; al contrario, tali delibere sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato: *«in proposito, va osservato che le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono circoscritte, dall'art. 1135, nn. 2 e 3, cod. civ., alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l'art. 1123 cod. civ. consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio; di modo che l'assemblea che deliberi a maggioranza di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge o quelli convenzionalmente stabiliti (delibere c.d. normative) si troverebbe ad operare in "difetto assoluto di attribuzioni". Al contrario, non esorbita dalle attribuzioni dell'assemblea la deliberazione che si limiti a ripartire in concreto le spese condominiali, anche se la ripartizione venga effettuata in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o convenzionalmente, in quanto una siffatta deliberazione non ha carattere normativo e non incide sui criteri generali, valevoli per il futuro, dettati dall'art. 1123 e segg. cod. civ. o stabiliti convenzionalmente, né è contraria a norme imperative; pertanto, tale delibera deve ritenersi semplicemente annullabile e, come tale, deve essere impugnata, a pena di decadenza, nel termine (trenta giorni) previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ.»*.

11.3. Nel caso in esame, come visto, la corte d'appello ha, tra l'altro, accertato che: - l'assemblea condominiale, tanto nella riunione dell'1/12/2006 (assente la (omissis)), quanto nella seduta del 14/12/2007 (con il voto contrario della (omissis)), ha

provveduto ad approvare il consuntivo relativo all'esercizio 2005/2006 e il preventivo relativo all'esercizio 2006/2007 e, rispettivamente, il consuntivo relativo all'esercizio 2006/2007 ed il preventivo relativo all'esercizio 2007/2008, con i relativi riparti, adottando, come "... risulta ... dalla stessa delibera ... criteri ... difforni da quelli dettati dalle Tabelle millesimali allegare al Regolamento Condominiale" in quanto "all'evidenza, detti criteri sono stati tratti da tabelle ... mai approvate"; - l'assemblea, quindi, in entrambe le occasioni (1/12/2006 e 14/12/2007), ha adottato, per la ripartizione delle spese, criteri diversi da quelli in vigore in base alle tabelle allegare al Regolamento di condominio, applicando, pur in assenza della loro rituale approvazione, tabelle millesimali diverse rispetto a queste ultime; - l'assemblea, infatti, come risulta chiaramente dal tenore della delibere dell'1/12/2006 e del 14/12/2007, non ha approvato le nuove tabelle millesimali, diverse da quelle allegare al Regolamento condominiale; - il Regolamento condominiale, che ha natura contrattuale, dopo aver premesso che sono parti integranti dello stesso "le tabelle millesimali di ripartizione tra i proprietari di ciascuna unità immobiliare delle spese relative ai servizi di gestione generale e dei servizi tecnologici" e che le spese e gli oneri sono suddivisi tra tutti i condomini "pro quota e secondo le carature indicate nelle tabelle millesimali" allegare (art. 10), prevede, del resto, all'art. 8, che le delibere concernenti le modifiche al Regolamento stesso e alle tabelle millesimali allegare devono essere adottate con atto scritto e con l'unanimità del consenso di tutti i condomini; ed, in forza di tali presupposti, vale a dire la natura contrattuale del Regolamento e delle annesse tabelle millesimali, la necessità del consenso unanime dei condomini per la modifica del Regolamento e delle tabelle medesime e la mancanza di



un'approvazione delle nuove tabelle, in base alle quali le spese in questione sono state ripartite tra i condomini, ha ritenuto che le delibere dell'1/12/2006 e del 14/12/2007 fossero nulle sul rilievo che l'invalidità di tali delibere è stata dedotta dalla (omissis) *"non in relazione all'errata ripartizione in concreto delle spese tra i condomini, ovvero per la non corretta applicazione dei criteri rinvenibili nelle tabelle vigenti, ma per l'adozione di criteri diversi e nuovi rispetto a quelli previsti dalle predette tabelle, ritenuti dall'assemblea più congrui rispetto alla realtà delle unità immobiliari..."*.

11.4. Ritiene la Corte che, al contrario, l'impugnazione proposta dalla (omissis), nella misura in cui è fondata sulla dedotta invalidità delle delibere assunte dall'assemblea in data 1/12/2006 e 14/12/2007 per aver deciso l'illegittima ripartizione delle spese condominiali maturate negli esercizi indicati in forza dei criteri fissati da tabelle millesimali non approvate, abbia, in sostanza, prospettato non già che l'assemblea avesse deliberato *"a maggioranza di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri ... convenzionalmente stabiliti (delibere c.d. normative)"*, e, quindi, il suo *"difetto assoluto di attribuzioni"*, ma, al contrario, e più semplicemente, che le deliberazioni in questione si erano limitate *"a ripartire in concreto le spese condominiali ... in violazione dei criteri stabiliti ... convenzionalmente"*, così deducendo un vizio non di nullità ma, a ben vedere, di annullabilità delle stesse *"in quanto una siffatta deliberazione non ha carattere normativo e non incide sui criteri generali, valevoli per il futuro, dettati dall'art. 1123 e segg. cod. civ. o stabiliti convenzionalmente, né è contraria a norme imperative; pertanto, tale delibera deve ritenersi semplicemente annullabile e, come tale, deve essere impugnata, a pena di decadenza, nel*

termine (trenta giorni) previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ.".

11.5. Né, del resto, può ritenersi che l'accertamento della nullità (con esclusione, cioè, dell'annullabilità) delle delibere impugnate sia imposto, come ha affermato la corte d'appello, dal giudicato formatosi sulla sentenza n. 6958/13, (in ipotesi, pronunciata tra le stesse parti) sul rilievo che tale pronuncia, pur riguardando *"un periodo contributivo successivo"* e, precisamente, *"i criteri di riparto delle spese relative al rendiconto della gestione 2009/2010 ed al preventivo di gestione 2010/2011, approvati con la delibera del 15/12/2010"*, aveva dichiarato la nullità di quest'ultima delibera (in quel giudizio impugnata) *"in quanto i predetti consuntivo e preventivo sono stati 'approvati ... sulla base di tabelle diverse da quelle richiamate nel regolamento condominiale e non precedentemente approvate dall'assemblea' ..."*, vale a dire le stesse tabelle utilizzate ai fini del riparto delle spese dalle delibere qui impugnate. Questa Corte, invero, ha già avuto modo di affermare che, qualora due giudizi tra le stesse parti abbiano fatto riferimento al medesimo rapporto giuridico ed uno dei due sia stato definito con sentenza passata in giudicato, l'accertamento così compiuto in ordine alla situazione giuridica, ovvero alla soluzione di questioni di fatto e di diritto relative ad un punto fondamentale comune ad entrambe le cause, formando la premessa logica indispensabile della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza con autorità di cosa giudicata, preclude il riesame dello stesso punto di diritto accertato e risolto, e ciò anche se il successivo giudizio abbia finalità diverse da quelle che hanno costituito lo scopo ed il *petitum* del primo (Cass. n. 11314 del 2018): ferma restando, tuttavia, la necessaria identità delle parti e, per quel che rileva in questa

sede, l'unicità del rapporto giuridico dedotto in entrambi i giudizi. Nel caso di specie, pertanto, non può attribuirsi rilevanza al giudicato formatosi in relazione alla distinta impugnazione, ancorché (in ipotesi) da parte dello stesso condomino, di una deliberazione assembleare del medesimo Condominio ma diversa rispetto a quelle oggetto del giudizio in esame trattandosi di impugnazione relativa, per definizione, ad *"un distinto rapporto giuridico"*, pur se di contenuto identico o simile, rispetto a quello investito da queste ultime e dalla relativa impugnazione giudiziale.

12. E neppure, infine, può valere il rilievo della controricorrente (v. la memoria, p. 8 e 9) secondo cui, nel caso in esame, le innumerevoli deliberazioni assunte dal Condominio, lì dove *"dal consuntivo 2005 al 2013"* hanno *"preteso di approvare e ripartire tutti i consuntivi e preventivi spese in base a tabelle diverse da quelle allegate al Regolamento ... consapevolmente mai approvate ..."*, così disattendano in concreto, senza dichiarate finalità modificative, i criteri stabiliti dalla legge o dalla convenzione, finirebbero, in fatto, per *"assurgere alla dignità di comportamento univocamente concludente, protrattosi nel tempo, dal quale si ricavi l'accettazione ... di metodi convenzionali di distribuzione delle spese"*, posto che, a tale fine, è pur sempre necessario che l'accettazione di tali differenti criteri di riparto delle spese sia imputabile a *"tutti i condomini"* (Cass. n. 20318 del 2004; Cass. n. 4814 del 1994; Cass. n. 7884 del 1991).

13. La sentenza impugnata dev'essere, quindi, cassata con rinvio, per un nuovo esame, alla corte d'appello di Milano che, in differente composizione, provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.



La Corte così provvede: accoglie il primo, il secondo ed il decimo motivo di ricorso, nei limiti esposti in motivazione, rigetta il primo, assorbiti gli altri; cassa, in relazione ai motivi accolti, la sentenza impugnata con rinvio, per un nuovo esame, alla corte d'appello di Milano che, in differente composizione, provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 4 maggio 2021.

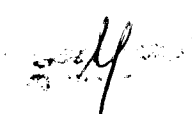

Il Consigliere est.

Giuseppe Dongiacomo



Il Presidente

Lorenzo Orilia



CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE CIVILE
DEPT. DI CANCELLERIA
OGGI. ~~19 OTT. 2021~~

