



Numero registro generale 6311/2021
Numero sezionale 974/2022
Numero di raccolta generale 5453/2022
Data pubblicazione 18/02/2022

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:	Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -	CONDOMINIO
GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -	
ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere	Ud. 27/01/2022 - CC
GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -	R.G.N. 6311/2021
LUCA VARRONE - Consigliere -	Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 6311-2021 proposto da:

(omissis) elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis),
che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)
(omissis)

- ricorrente -

contro

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

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 770/2020 della CORTE D'APPELLO di
GENOVA, depositata il 07/08/2020;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27/01/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1 (omissis) ha proposto ricorso, articolato in unico motivo (1: violazione e falsa applicazione degli artt. 68 disp. att. c.c., 1123, 1126 e 1138 c.c.) avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 770/2020 del 7 agosto 2020.

Resiste con controricorso il (omissis) .

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato, 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.

Le parti hanno presentato memorie.

La Corte d'appello di Genova, riformando in parte la pronuncia di primo grado resa dal Tribunale di Genova il 2 ottobre 2017, ha dichiarato il difetto di legittimazione processuale dell'amministratore del (omissis) in ordine alla domanda di revisione delle tabelle millesimali, ritenendo che la stessa avrebbe dovuto essere proposta nei confronti di tutti i condomini, essendo le tabelle stesse "allegate ad un regolamento di condominio avente natura contrattuale" (pagina 4 della sentenza impugnata). La stessa Corte d'appello di Genova, peraltro, a proposito del primo motivo di gravame, che invocava la valenza contrattuale del regolamento, ha respinto la censura in ordine all'art. 26 dello stesso regolamento circa il riparto delle spese di manutenzione dei terrazzi.

La ricorrente allega, a sostegno della propria censura, che il regolamento di condominio non avesse natura contrattuale, non



derogando ai criteri legali, con conseguente legittimazione passiva dell'amministratore rispetto alla domanda di revisione.

Vanno disattese le eccezioni pregiudiziali svolte nel controricorso, in quanto il ricorso per cassazione contiene sia una sufficiente esposizione dei fatti di causa, dalla quale risultano le posizioni processuali delle parti e gli argomenti dei giudici dei singoli gradi, sia una analitica indicazione dei documenti sui quali si fonda il motivo.

Il ricorso è fondato.

L'art. 69, comma 2, disp. att., c.c., nella formulazione introdotta dalla legge n. 220 del 2012 ed applicabile *ratione temporis* nel presente giudizio, dispone espressamente che "[a]i soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore". L'amministratore di condominio è, perciò, passivamente legittimato, ex art. 1131, comma 2, c.c., rispetto ad ogni azione volta alla revisione o determinazione giudiziale di tabelle millesimali che ripartiscano le spese in applicazione aritmetica dei criteri legali giacché, rientrando l'approvazione di tali tabelle nella competenza gestoria dell'assemblea, si versa in presenza di controversia riconducibile alle attribuzioni riconosciute allo stesso amministratore dall'art. 1130 c.c. ed ai correlati poteri rappresentativi processuali, senza alcuna necessità di litisconsorzio di tutti i condomini (già Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 2, 04/02/2021, n. 2635).

Il litisconsorzio di tutti i condomini si impone, piuttosto, ove si intenda conseguire la revisione di tabelle millesimali che non rivestano una funzione meramente ricognitiva dei valori e dei



criteri stabiliti dalla legge, e 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 quale è espressione di autonomia negoziale (Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735). Non è dunque rilevante, al fine di affermare la natura contrattuale delle tabelle millesimali (cui si correla la necessità del litisconsorzio processuale di tutti i condomini), il dato formale della loro allegazione al regolamento, che del resto l'art. 68 e l'art. 69 disp. att. c.c. testualmente suppongono, quanto il contenuto precettivo delle stesse, allorché, (mediante predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime), i condomini stessi intendano modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, e non soltanto determinare quantitativamente siffatta portata.

Le considerazioni svolte nella memoria ex art. 380 bis, comma 2, c.p.c. presentata dal (omissis) secondo cui l'oggetto del contendere è più ampio rispetto alla domanda di revisione delle tabelle millesimali, mentre il condominio "è in realtà un supercondominio", per il quale "non consta ... alcuna nomina di amministratore", rappresentano profili estranei a quanto accertato nella sentenza impugnata, che potranno eventualmente essere devoluti al giudice di rinvio nei limiti consentiti dall'art. 294 c.p.c. E' poi evidente la diversità tra la lite in esame, prospettata come revisione delle tabelle millesimali, e quella definita dall'ordinanza n. 20138 del 2017 di questa Corte (sempre richiamata nella memoria del controricorrente), avente quali parti (omissis) i (omissis) ed il (omissis), dove si discuteva di una



opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali e perciò si precisava nella pronuncia che non poteva in quel giudizio controvertersi sull'esistenza, o meno, di un condominio unico, ovvero sulla condominialità di alcune parti del complesso (se non nei limiti di un accertamento meramente incidentale: cfr. Cass. Sez. 2, 22/11/2021, n. 35794), rendendosi altrimenti necessaria la partecipazione di tutti i condomini. Va dunque accolto il ricorso e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Genova in diversa composizione, che deciderà la causa uniformandosi all'enunciato principio e regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Genova in diversa composizione. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 27 gennaio 2022.

Il Presidente
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

