



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

FELICE MANNA	Presidente
VINCENZO PICARO	Consigliere
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere-Rel.
GIUSEPPE FORTUNATO	Consigliere
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.14/11/2023

PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 20679/2018 R.G. proposto da:

(omissis) (omissis) (omissis) (omissis)

(omissis)

**-ricorrente-**

**contro**

CONDOMINIO DI (omissis)

rappresentato e difeso dagli avvocati (omissis)

)

**-controricorrente-**

**nonchè**

(omissis) (omissis) lettivamente domiciliato in (omissis)

Firmato Da: GUGLIOTTA RIKAFisso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2799966d1ebb7e6b884ad715f40e16d - Firmato Da: GIANNACCARI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 145777050322756d66e20b4e39c9afa93  
Firmato Da: MANNA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29879dbe58bf8a64dbc35f60cb1617a6



**-controricorrente-**

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO MILANO n. 142/2018 depositata il 16/01/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/11/2023 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI.

**FATTI DI CAUSA**

Il giudizio trae origine dall'impugnazione proposta da (omissis) (omissis) (omissis) verso la delibera approvata in data 19.11.2012 all'assemblea del Condominio (omissis) di (omissis) nell'ambito della quale veniva proposta anche domanda di risarcimento dei danni nei confronti dell'amministratore (omissis) (omissis)

Per quanto qui rileva, l'attrice aveva contestato l'illegittima costituzione dell'assemblea con riguardo all'indicazione dei millesimi spettanti ai partecipanti poiché in contrasto con la delibera del 13.7.2009, con la quale erano state approvate nuove tabelle millesimali, le cosiddette "tabelle di gestione", che assumeva distinte dalle "tabelle di proprietà".

All'esito dei giudizi di merito, la Corte d'appello di Milano ha respinto la domanda.

La Corte d'appello ha osservato che in occasione dell'assemblea straordinaria del 13.7.2009, il Condominio aveva approvato all'unanimità nuove tabelle millesimali "di gestione", da applicare per la ripartizione delle spese generali, lasciando inalterate quelle di proprietà. Quanto alle spese del consuntivo relativo all'esercizio 2011-2012 ed al preventivo relativo all'esercizio 2012-2013, esse erano state dettagliatamente ripartite utilizzando le tabelle



originarie per il computo delle spese relative alla proprietà e quelle deliberate il 13.7.2009 per il riparto delle spese generali.

La Corte d'appello ha ritenuto inammissibile la censura della sentenza di primo grado relativa all'invalidità del verbale assembleare in quanto illeggibile ed incompleto, oltre che privo degli esiti delle votazioni, perché il motivo d'appello era generico, non fornendo alcun elemento idoneo a far dubitare della rispondenza del contenuto del manoscritto con quanto riportato nei verbali delle assemblee condominiali, né per giustificare i dubbi sollevati in ordine all'esito delle votazioni. La legittimità della delibera assembleare assorbiva ogni profilo di responsabilità dell'amministratore che, in ogni caso, doveva essere trattata nell'ambito del procedimento ex art.64 disp. Att. c.c. e dell'art.1129 c.c.

Ricorre per cassazione (omissis) (omissis) (omissis) ulla base di quattro motivi.

Resistono con distinti controricorsi il Condominio (omissis)  
di (omissis) e (omissis) (omissis)

I controricorrenti hanno depositato memorie illustrative in prossimità dell'udienza.

Il Sostituto Procuratore Generale in persona del dott. Roberto Mucci ha chiesto il rigetto del ricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo di ricorso, si denuncia la "violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, comma 1, c.c., 68, comma 1, e 69, comma 1, n. 2, disp. att. c.c., 116 c.p.c., per avere la Corte d'appello violato le norme riguardanti il valore proporzionale, espresso in millesimi, delle unità immobiliari all'interno del condominio. Secondo la ricorrente, la Corte d'appello avrebbe



distinto le tabelle di proprietà dalle tabelle di gestione mentre esse sarebbero coincidenti. La censura sottolinea, quindi, che con le nuove tabelle, approvate nell'assemblea del 13.7.2008, il valore millesimale attribuito alla sua proprietà sarebbe passato da 126,78 millesimi a 114,35 millesimi sicchè il condominio avrebbe errato nell'applicare i precedenti valori millesimali.

Il secondo motivo del ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 2909 c.c., per violazione del giudicato in quanto sul profilo riguardante la pretesa esistenza di una doppia tabella, "di proprietà" e "di gestione", "si è formato, in senso negativo, il giudicato esterno, per effetto della sentenza Corte d'Appello di Milano n. 3903/2017, emessa in data 12 giugno 2017, pubblicata l'11 settembre successivo, all'esito del giudizio R.G. 3878/2014".

I motivi, che per la loro connessione vanno trattati congiuntamente, sono infondati.

Le questioni di diritto poste dai primi due motivi sono state decise da questa Corte con ordinanza con ordinanza N.28262/2023 del 9.10.2023, in una causa intercorsa tra le stesse parti ed avente ad oggetto un impugnazione di delibera assembleare proposta da

(omissis) (omissis) ei confronti del Condominio di (omissis) basata

sul fatto che nell'assemblea del 13.7.2009 sarebbero state modificate non solo le tabelle millesimali riguardanti le spese di gestione ma anche quelle riguardanti i millesimi di proprietà

La citata ordinanza, rigettando il ricorso della odierna ricorrente, ha enunciato, il seguente principio: "Il condomino che impugna una deliberazione dell'assemblea, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o alla approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei quorum stabiliti dall'art.1136 c.c., alla stregua del valore proporzionale delle unità



immobiliari dei condomini intervenuti in rapporto al valore dell'intero edificio, senza che abbia rilievo in proposito l'esistenza di una "tabella di proprietà" e di eventuali "tabelle di gestione", le quali hanno, di regola, valore puramente dichiarativo dei criteri di calcolo stabiliti dalla legge per determinati beni o impianti destinati a servire i condomini in misura diversa o soltanto una parte dell'intero fabbricato, e servono soltanto ad agevolare lo svolgimento delle assemblee e la ripartizione delle spese ad essi relativi."

La distinzione tra tabelle di proprietà e tabelle di gestione è corrente nella pratica condominiale: mentre la tabella generale o "di proprietà" serve per accertare per accertare in misura proporzionale il valore della proprietà di ciascun condomino, le tabelle "di gestione" hanno la finalità di ripartire le spese relative a beni destinati a servire i condomini in misura diversa o soltanto una parte dell'intero fabbricato, con riguardo alle quali vengono in rilievo altresì l'uso o l'utilità delle cose o degli impianti considerati, le quali attengono, ad esempio, alle scale e agli ascensori, all'impianto di riscaldamento, al portierato.

La violazione del giudicato esterno dedotta con il secondo motivo di ricorso è inammissibile perché doveva essere proposta azione di revocazione ex art.395 n.5 c.p.c. in quanto il giudicato esterno si era formato nel corso del giudizio di secondo grado; in tal caso, qualora la sua esistenza non sia stata ritualmente dedotta nel corso dello stesso dalla parte interessata, la sentenza di appello che si sia pronunciata in difformità da tale giudicato è impugnabile con ricorso per revocazione e non con quello per cassazione (Cass. Sezioni Unite n. 21493 del 2010; Cassazione civile sez. III, 27/01/2012, n.1189).

Nel caso di specie, la sentenza impugnata è stata pubblicata il 16.1.2018 ed il giudicato esterno ha riguardato la sentenza Corte



d'Appello di Milano n. 3903/2017, emessa in data 12 giugno 2017, pubblicata l'11 settembre successivo.

Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione degli artt.1137 c.c., 116 c.p.c., 112 c.p.c. , ai sensi dell'art.360, comma 1, n.3 c.p.c., per violazione della corrispondenza tra chiesto e pronunciato in quanto nell'atto di citazione non sarebbe mai stata chiesta l'accertamento della non rispondenza del contenuto del manoscritto con quanto riportato nelle assemblee condominiali ma l'annullabilità del verbale del 19.11.2012 per incomprendibilità dell'originale.

Il motivo è inammissibile..

La Corte d'appello, con apprezzamento di fatto incensurabile in sede di legittimità, ha ritenuto inammissibile la censura della sentenza di primo grado relativa all'invalidità del verbale assembleare in quanto illeggibile ed incompleto, oltre che privo degli esiti delle votazioni.

Non sussiste, pertanto, alcuna violazione tra chiesto e pronunciato, avendo la Corte d'appello statuito sulla censura posta con il motivo di gravame.

Con il quarto motivo di ricorso, si deduce la violazione dell'art.64 disp. att. C,p,c. e 1129 c.p.c., per avere la Corte d'appello affermato che la responsabilità dell'amministratore del condominio doveva essere trattata nel procedimento ex art.64 disp. att. C.p.c. e 1129 c.p.c., che, invece, avrebbe ad oggetto la revoca dell'amministratore mentre, nel caso di specie, la domanda di risarcimento del danno sarebbe conseguenza dell'illegittimità della delibera.

Il motivo è assorbito dall'accertamento della legittimità della delibera, assorbe ogni profilo di responsabilità dell'amministratore del condominio.

Il ricorso va pertanto rigettato.



Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.  
Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

### **P.Q.M.**

Rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in €3000,00 per compensi in favore di ciascuno dei controricorrenti, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 14 novembre 2023.

Il Consigliere estensore

Rossana Giannaccari

Il Presidente

Felice Manna

