

28620-17



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Bruno BIANCHINI - Presidente
- Dott. Antonio ORICCHIO - Consigliere
- Dott. Vincenzo CORRENTI - Consigliere
- Dott.ssa Milena FALASCHI - Consigliere Rel.
- Dott.ssa Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere

R.G.N. 12143/13

Cron. 28620

Rep. *ET*

U.P. 11/04/2017

ha pronunciato la seguente

Condominio –
 Impugnazione delibera –
 Variazione delle tabelle
 millesimi –
 Approvazione unanime -
 Necessità

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 12143/13) proposto da:

MARIA E, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv.to

li

;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO I

);

);

);

);

1035/17

my



- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 117 depositata il 9 febbraio 2013 e notificata il 20 marzo 2013.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica dell'11 aprile 2017 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

uditi gli Avv.ti f. [redacted] per parte resistente;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Lucio Capasso, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 2 ottobre 2003 Maria Adelaide [redacted] impugnava, dinanzi al Tribunale di La Spezia, la delibera assunta dall'assemblea del Condominio [redacted] di Levanto il giorno 9 agosto 2003 per essere stato il consuntivo delle spese relative all'anno 2002/2003 ed il preventivo per l'anno 2003/2004 ripartiti in base a tabelle millesimali nulle, perché non approvate all'unanimità; precisava che dette tabelle erano state predisposte da un tecnico incaricato dall'assemblea dei condomini del 26.07.1992, sull'assunto che dovevano essere rivisti i millesimi dopo che i due appartamenti posti all'ultimo piano erano stati ampliati inglobando uno spazio condominiale, ma mai approvate.

Instaurato il contraddittorio, nella resistenza del Condominio, il giudice adito, respingeva la domanda attorea.

In virtù di rituale appello interposto dalla medesima [redacted] che eccepiva il giudicato quanto alla legittimità delle nuove tabelle millesimali, decisa con le sentenze del Tribunale di La Spezia nn. 720/2004, 1165/2004, 52/2005 e 919/2008, con le quali erano state annullate altrettante delibere



condominiali, la Corte di appello di Genova, nella resistenza dell'appellato Condominio, respingeva l'impugnazione e per l'effetto confermava la decisione del giudice di prime cure.

A sostegno della decisione adottata la corte territoriale evidenziava che a seguito della pronuncia a Sezioni Unite della Corte di Cassazione (n. 184 del 2010), l'approvazione e la revisione delle tabelle millesimali, non costituendo atto avente natura negoziale, non richiedeva l'unanimità, essendo sufficiente la maggioranza qualificata.

Aggiungeva che poiché la tabella millesimale costituiva proporzione tra le quote di proprietà di ogni condomino e le quote millesimali, queste ultime riferite sempre ad entità fissa, ciò che aveva inciso sulla proprietà dei singoli non era la delibera di approvazione delle nuove tabelle, ma il negozio con cui il Condominio aveva ceduto o comunque consentito ai condomini Quattrocchi e Saudunio che essi privassero il Condominio di uno spazio comune, inglobandolo nelle proprietà esclusive. Da ciò discendeva che non sarebbe intervenuto alcun giudicato rispetto alle diverse pronunce del Tribunale di La Spezia, in difetto della pregiudizialità invocata dall'appellante, che al più avrebbero comportato un giudicato implicito, intervenuta peraltro sul punto recente giurisprudenza. Del resto le statuizioni rese nei precedenti giudizi avevano annullato le parti delle spese condominiali di precedenti esercizi e non potevano essere invocate per affermare il giudicato esterno.

Avverso la sentenza della Corte di appello di Genova ha proposto ricorso per cassazione la ZANCHI, sulla base di cinque motivi, cui ha replicato con controricorso il Condominio.

In prossimità della pubblica udienza la ricorrente ha depositato anche memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la ricorrente denuncia la violazione dell'art. 115 c.p.c., anche quale error in procedendo, per non avere la corte territoriale considerato che – come evidenziato nell'atto di divisione del notaio Acerbi del 19.07.1977 stipulato dai due unici proprietari – la soffitta era stata



già considerata ai fini del calcolo delle tabelle millesimali, con la conseguenza che non poteva essere discussa la questione ai fini della revisione.

La censura è inammissibile sotto un duplice profilo.

In primo luogo non risulta che la ricorrente abbia ritualmente proposto, nel giudizio di merito, la questione dell'essere le soffitte ricomprese, fin dall'atto di divisione stipulato avanti al notaio Acerbi in data 19 luglio 1977 dai due unici proprietari, nei criteri di ripartizione degli oneri previsti dalle tabelle millesimali, prospettata nel ricorso proposto in questa sede, posto che nessuna pronuncia risulta emessa al riguardo, né in primo grado, né dal giudice di appello, che ha statuito in ordine al negozio con cui il Condominio aveva ceduto o comunque consentito ai condomini Quattrocchi e Saudunio (quest'ultima dante causa della ricorrente) di acquisire nella proprietà esclusiva anche una parte di beni comuni, costituiti dalle soffitte.

Ciò comporta che trattandosi di questione nuova il relativo scrutinio in sede di legittimità non è ammissibile.

E' infatti giurisprudenza pacifica di questa Corte che i motivi del ricorso per Cassazione devono investire, a pena di inammissibilità, questioni che siano già comprese nel tema del decidere del giudizio di appello, non essendo prospettabili per la prima volta in Cassazione questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase del merito e non rilevabili d'ufficio (Cass. n. 4787 del 2012) e la ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione avanti al giudice del merito, ma anche di indicare in quale atto del precedente giudizio lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminarne il merito (Cass. n. 2140 del 2006).

Sotto altro profilo la doglianza finisce col prospettare la sussistenza di un errore di fatto revocatorio, deducibile mediante diverso mezzo di gravame ed in ogni caso esso non è da reputarsi irrilevante, avendo l'officiato ausiliare tecnico accertato che l'appartamento dell'odierna

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



ricorrente risultava comunque incrementato nel suo valore proporzionale, rispetto a quanto ricavabile dall'atto di divisione del 19.07.1977, attraverso l'accorpamento all'unità abitativa della sovrastante soffitta ed il mutamento della destinazione d'uso della medesima.

Con il secondo motivo la ricorrente denuncia la violazione dell'art. 112 c.p.c. ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c. per avere la corte territoriale affermato l'esistenza di una delibera di approvazione delle nuove tabelle millesimali, che di converso non è mai intervenuta, per esservi la sola delibera del 26.07.1992 di conferimento dell'incarico a tecnico per la loro predisposizione.

Con il terzo mezzo la ricorrente nel denunciare la violazione dell'art. 2909 c.c. insiste nell'eccezione di giudicato rispetto alle pronunce non impugnate relative ai precedenti esercizi. Aggiunge che il mutamento di destinazione d'uso eseguito dalla Saudino, dante causa della e dall'arch. Quattrocchi, non giustificerebbe neppure un procedimento di modifica delle tabelle ex art. 69 disp.att. c.c..

Con il quarto motivo la ricorrente lamenta l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione fra le parti, in particolare il non avere esaminato nel merito le medesime sentenze di cui si è detto al terzo motivo.

Con il quinto ed ultimo motivo la ricorrente nel denunciare la violazione degli artt. 112 e 342 c.p.c. evidenzia che nell'atto di appello era stato specificamente devoluto alla corte di merito la circostanza che la motivazione del giudice di prime cure non fosse corretta non esistendo una tabella millesimale approvata in sostituzione di quella contrattuale risultante dall'atto notarile del 19.07.1977.

Per ragioni di antecedenza logico-giuridica vanno esaminati in via prioritaria e unitariamente – stante la evidente connessione argomentativa - il terzo ed il quarto motivo. Essi sono infondati.

Con dette censure la ricorrente prospetta asserita violazione di giudicato esterno. Di converso la Corte distrettuale ha interpretato il portato delle sentenze relative ai giudizi di impugnazione di delibere di precedenti esercizi, ritenute dalla ricorrente costituire il giudicato sostanziale, ed ha



effettuato l'accertamento della valenza precettiva delle stesse, che costituisce un apprezzamento di fatto, sorretto da idonea motivazione, giungendo alla conclusione di escludere la sussistenza di giudicato, sia esplicito sia implicito, in ordine alla validità degli artt. 9 e 10 del Regolamento di Condominio, allineandosi ai principi giuridici espressi dalla riflessione giurisprudenziale di questa Corte.

Del resto, come affermato da consolidata giurisprudenza (Cass. n. 7405 del 2012), il giudicato implicito su di una questione pregiudiziale rispetto ad altra, di carattere dipendente, su cui si sia formato il giudicato esplicito esterno, deve escludersi allorché la prima abbia ad oggetto un antecedente giuridico non necessitato in senso logico dalla decisione e potenzialmente idoneo a riprodursi fra le stesse parti in relazione ad ulteriori e distinte controversie. Pertanto, non presupponendo la "causa petendi" della domanda di impugnazione di una delibera condominiale un rapporto giuridico intersoggettivo tra il condominio e il condomino, esaurendosi essa, piuttosto, nel riscontro di legittimità dell'atto collettivo incidente sulla "res", l'annullamento, con sentenza passata in giudicato, di una deliberazione dell'assemblea, impugnata da un condomino per violazione di una norma del regolamento di condominio (nella specie, concernente la ripartizione dei costi per accorpamento di un'area comune nella proprietà esclusiva della condomina), non determina, al di fuori dei casi e dei modi previsti dall'art. 34 c.p.c., il giudicato sulla validità della stessa disposizione regolamentare, la cui conformità, o meno, a norme imperative di legge può essere oggetto di un successivo giudizio tra le medesime parti.

I restanti motivi due e cinque risultano assorbiti dal rigetto delle precedenti doglianze tre e quattro in quanto postulano l'operatività del dedotto giudicato, oltre a porre questioni – quali la inesistenza di delibera di approvazione delle nuove tabelle millesimali, peraltro ammessa dalla stessa ricorrente (v. nota a pag. 5 del ricorso), e dei presupposti per attivare il procedimento di modifica delle tabelle - che avrebbero dovuto essere sottoposte al giudice del gravame.

In conclusione, il ricorso va respinto.



Ai sensi dell'art. 385 c.p.c., comma 1, la ricorrente va condannata al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, come liquidate in dispositivo.

Sussistono le condizioni per il raddoppio del contributo unificato, sempre a carico della parte ricorrente, ai sensi dell'art. 13 comma 1 –quater D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12.

P . Q . M .

La Corte rigetta il ricorso e pone a carico della parte ricorrente le spese, che liquida in € 2.700.00, di cui 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie nella misure del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1 comma 17 legge n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Cassazione, l'11 aprile 2017.

Il Consigliere estensore

Roberto Galorini

Il Presidente

Francesco

Il Funzionario Giudiziario
Dot. SSA Daniela S. ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

29 NOV. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Dot. SSA Daniela S. ANNA