



02635-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere

ANNAMARIA CASADONTE

- Consigliere -

ROSSANA GIANNACCARI

- Consigliere -

GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 02/12/2020 -
CC

R.G.N. 32542/201
9

Rep. ^{CI}
CRH 2635

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 32542-2019 proposto da:

..AURA, elettivamente domiciliato in ROMA, \ \
.. presso lo studio dell'avvocato ()
che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI \) CAGLIARI,
elettivamente domiciliato in ROMA,
presso lo studio dell'avvocato I , rappresentato e
difeso dall'avvocato () ;

- controricorrente -

nonché contro

MIRIAM, ALESSANDRA;

- intimate -

01
2871/20

avverso la sentenza n. 718/2019 della CORTE D'APPELLO di CAGLIARI, depositata il 09/09/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/12/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Laura [redacted] ha proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 718/2019 della Corte d'appello di Cagliari, depositata il 9 settembre 2019.

2. Resistono con distinti controricorsi il Condominio [redacted] di Cagliari, nonché Miriam [redacted] e Alessandra [redacted]

3. La Corte d'appello di Cagliari, pronunciando sul gravame formulato da Laura [redacted] contro la sentenza n. 1344/2012 del Tribunale di Cagliari, ha affermato che la domanda proposta dall'appellante con citazione del 20 maggio 2004 configurasse una richiesta di revisione delle tabelle millesimali del Condominio [redacted] (lamentando l'attrice che il valore proporzionale della sua proprietà fosse pari a 18,21 millesimi, anziché a 23,67 millesimi) ed ha perciò rinviato la causa al giudice di primo grado perché venisse integrato il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini.

La sentenza di secondo grado ha invece confermato per il resto la decisione del Tribunale: sia quanto alla dichiarazione di inammissibilità delle impugnative di delibere assembleare non individuate, ove contrastanti con la delibera del 9 luglio 2003 che aveva attribuito alla condomina [redacted] la quota di 18,21 millesimi; sia quanto al rigetto della impugnazione della delibera assembleare del 14 aprile 2004, atteso il giudicato esterno costituito dalla sentenza del Tribunale di Cagliari n. [redacted]

3055/2007, la quale aveva negato che la delibera del 9 luglio 2003 avesse approvato nuove tabelle, restando piuttosto in uso le stesse da oltre trent'anni.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

La ricorrente ha depositato memoria e contestualmente allegato i testi per esteso o le massime di precedenti giurisprudenziali della Corte di cassazione e di altri giudici.

4. Il primo motivo del ricorso di Laura deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c., come sostituito dalla legge n. 220 del 2012, dell'art. 1131, comma 2, c.c. e degli artt. 354 e 353 c.p.c., censurando l'erroneità della ritenuta necessità del contraddittorio di tutti i condomini.

4.1. Il primo motivo di ricorso è fondato nei limiti di seguito precisati.

Non può trovare applicazione nel presente giudizio, che attiene a domanda di revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale proposta con citazione del 19 maggio 2004, l'art. 69, comma 2, disp. att. c.c. nella riformulazione conseguente alla legge 11 dicembre 2012, n. 220.

Non di meno, la sostanziale fondatezza del primo motivo di ricorso e l'erroneità della decisione della relativa questione di diritto operata dalla Corte d'appello di Cagliari (nella parte in cui la sentenza impugnata ha fatto derivare dalla riqualficazione della domanda attorea come revisione delle tabelle la necessità del litisconsorzio) discendono alla stregua dell'interpretazione offerta da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477. Tale sentenza chiarì come l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere deliberato 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. 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, quindi, imposta, a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le sole 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). Rivela dunque 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, invece, sia stata approvata una tabella meramente ricognitiva dei criteri di ripartizione legali, 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 (Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1848; Cass. Sez. 2, 25/10/2018, n. 27159).

La giurisprudenza ha anche tratto le dovute conseguenze di ordine processuale dall'insegnamento di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477.



Una volta affermato il fondamento assembleare, e non unanimitario, dell'approvazione delle tabelle, alcuna limitazione può sussistere in relazione alla legittimazione dal lato passivo dell'amministratore per qualsiasi azione, ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c., volta alla determinazione giudiziale o alla revisione di una tabella millesimale che consenta la distribuzione proporzionale delle spese in applicazione aritmetica dei criteri legali (tale risultando, nella specie, la domanda proposta da Laura [redacted] la quale assume l'erroneità delle tabelle millesimali vigenti in relazione ai valori proporzionali della sua unità immobiliare e di quelle di Miriam [redacted] e di Alessandra [redacted]).

Si tratta, infatti, di controversia rientrante tra le attribuzioni dell'amministratore stabilite dall'art. 1130 c.c. e nei correlati poteri rappresentativi processuali dello stesso, senza alcuna necessità del litisconsorzio di tutti i condomini. Riconosciuta, nella sostanza, la competenza gestoria dell'assemblea in ordine all'approvazione ed alla revisione delle tabelle millesimali, non vi può essere resistenza a ravvisare in materia altresì la rappresentanza giudiziale dell'amministratore (come del resto desumibile poi dal già richiamato comma 2 dell'art. 69, disp. att. c.c., nella riformulazione conseguente alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, nella specie non applicabile *ratione temporis*) (Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

5. Il secondo motivo del ricorso di Laura [redacted] denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c., dell'art. 324 c.p.c., dell'art. 124 disp. att. c.p.c., dell'art. 1136, comma 3, c.c. e dell'art. 132, comma 1, n. 4, c.p.c., censurando sia la dichiarazione di inammissibilità delle impugnative di delibere assembleare non individuate, ove

contrastanti con la delibera del 9 luglio 2003 che aveva attribuito alla condomina la quota di 18,21 millesimi; sia il rigetto della impugnazione della delibera assembleare del 14 aprile 2004, alla luce del giudicato contenuto nella sentenza del Tribunale di Cagliari n. 3055/2007, con cui era stato escluso che la delibera del 9 luglio 2003 avesse approvato nuove tabelle. Per la ricorrente, la Corte d'appello di Cagliari non avrebbe tenuto conto che la delibera contemplata nel richiamato giudicato esterno era intervenuta in seconda convocazione, ed avrebbe errato nel non subordinare il giudizio sulla validità della deliberazione 14 aprile 2004 agli esiti della domanda di revisione delle tabelle.

6. Il terzo motivo del ricorso di Laura denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 2043 c.c., dell'art. 69 disp. att. c.c. e dell'art. 132, comma 1, n. 4, c.p.c., censurando il rigetto della domanda risarcitoria per la restituzione delle somme pagate in eccesso dalla ricorrente. Anche al riguardo si assume che la Corte d'appello di Cagliari avrebbe errato nel non subordinare tale pronuncia agli esiti della domanda di revisione delle tabelle.

6.1. Secondo e terzo motivo di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano del tutto infondati.

E' inammissibile, sia per la carenza di specificità e di riferibilità alla sentenza impugnata (art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c.), sia per l'apparente novità del profilo di fatto, non essendone specificate le modalità di tempestiva allegazione nella pregresse fasi di merito (art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c.), la questione della seconda convocazione e della relativa maggioranza assembleare prospettata nel secondo motivo.

Non sussiste la nullità per violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c., in quanto la sentenza della Corte d'appello di Cagliari contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione.

Le censure del secondo e del terzo motivo di ricorso non si dimostrano comunque idonee a determinare la cassazione della sentenza impugnata. Esse si articolano sulla supposizione che l'eventuale accoglimento della domanda di revisione delle tabelle millesimali, per la quale è stato disposto il rinvio della causa al giudice di primo grado, non potrebbe non comportare l'invalidità delle delibere di riparto delle spese nel frattempo adottate in danno della condomina Laura

Al contrario, secondo l'orientamento di questa Corte, la portata non retroattiva della pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali comporta che non possa affatto affermarsi l'invalidità (o addirittura l'illiceità fonte di danno ex art. 2043 c.c., come ipotizza la ricorrente) di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore, il che provocherebbe, altrimenti, pretese restitutorie correlate alle ripartizioni delle spese *medio tempore* operate, in applicazione della cosiddetta "teoria del saldo" (Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735; Cass. Sez. 2, 24/02/2017, n. 4844; Cass. Sez. 3, 10/03/2011, n. 5690; Cass. Sez. U, 30/07/2007, n. 16794).

7. Il quarto motivo del ricorso di Laura denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 88, 90, 91, 92 c.p.c. e dell'art. 69 disp. att. c.c., con riguardo alla condanna della stessa ricorrente al pagamento delle spese processuali di entrambi i gradi di giudizio disposta dalla Corte d'appello di Cagliari.

7.1. L'accoglimento del primo motivo del ricorso, con la conseguente cassazione con rinvio della causa, comporta l'assorbimento del motivo sulla ripartizione dell'onere delle spese di lite, in quanto la relativa censura è diretta contro una statuizione che, per il suo carattere accessorio, è destinata ad essere travolta dalla cassazione che viene disposta dalla sentenza impugnata, a seguito della quale la liquidazione delle spese delle precorse fasi del giudizio va effettuata dal giudice di rinvio, tenendo conto dell'esito finale del giudizio.

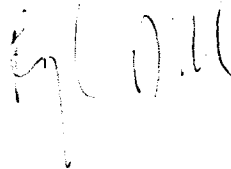
8. La sentenza impugnata deve essere cassata perciò in relazione al motivo accolto, con rinvio, anche per provvedere sulle spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Cagliari in diversa composizione.

P. Q. M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo ed il terzo motivo, dichiara assorbito il quarto motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con rinvio, anche per provvedere sulle spese del giudizio di cassazione, alla Corte di appello di Cagliari in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 2 dicembre 2020.

Il Presidente
Pasquale D'Ascola



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE II
DEPOSITO IN CANCELLERIA



4 FEB. 2021

